UNIVERSITÉ DE TOULOUSE

FACULTÉ DE DROIT

De la Vente Amiable

DES

IMMEUBLES DOMANIAUX

THÈSE POUR LE DOCTORAT

PAR

JEAN LACOSTE-SEIGNOURET

Receveur-Rédacteur des Domaines

NANTES

R. GUIST'HAU, A. DUGAS SUCCr, IMPRIMEUR-ÉDITEUR

5 & 6, QUAI CASSARD, 5 & 6

1901

FACULTÉ DE DROIT DE TOULOUSE

MM. A. DELOUME, ✲, Doyen, professeur de Droit romain.
PAGET, ✲, Doyen honoraire, professeur de Droit romain.
CAMPISTRON, professeur de Droit civil.
WALLON, professeur de Droit civil.
BRESSOLLES, professeur de Procédure civile.
VIDAL, professeur de Droit criminel.
HAURIOU, professeur de Droit administratif.
BRISSAUD, professeur d'Histoire générale du Droit.
ROUARD de CARD, professeur de Droit civil.
MÉRIGNHAC, professeur de Droit international public et privé.
TIMBAL, professeur de Droit constitutionnel.
DESPIAU, professeur de Législation française des finances et de Législation et Economie industrielles.
HOUQUES-FOURCADE, professeur d'Economie politique.
FRAISSAINGEA, professeur de Droit commercial.
MARIA, agrégé, chargé des Cours d'histoire du Droit public français et histoire des doctrines économiques.
GHEUSI, agrégé, chargé des Cours du Droit Maritime et de Droit civil comparé.
MESTRE, agrégé suppléant.
J. DELOUME, suppléant.
HABERT, secrétaire.
HUC, ✲, professeur honoraire.
POUBELLE, G. O. ✲, professeur honoraire.

Président de la Thèse : M. ROUARD de CARD.

Suffragants { MM. BRESSOLLES ; MESTRE.

La Faculté n'entend approuver ni désapprouver les opinions particulières du candidat

UNIVERSITÉ DE TOULOUSE

FACULTÉ DE DROIT

De la Vente Amiable

DES

IMMEUBLES DOMANIAUX

THÈSE POUR LE DOCTORAT

PAR

ACAD. LUGD. BAT. BIBL.

JEAN LACOSTE-SEIGNOURET

Receveur-Rédacteur des Domaines

NANTES

R. GUIST'HAU, A. DUGAS SUCCr, IMPRIMEUR-ÉDITEUR

5 & 6, QUAI CASSARD, 5 & 6

1901

A MES CHERS PARENTS

En témoignage de ma profonde reconnaissance
et de ma pieuse affection.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41546521_0027

BIBLIOGRAPHIE

AUBRY et RAU : Cours de Droit civil français, 5e *éd.* (vol. 1 et 2) et 4e *éd.* (vol. suivants), *Paris, Cosse et Marchal,* 1869-1878.

AUCOC : Conférences sur l'Administration et le Droit administratif, *Paris, Larose,* 3e *éd.*

BATBIE : Précis d'un cours de Droit public et administratif, 5e *éd., Paris, Pichon,* 1885.

BAUDRY-LACANTINERIE : Précis de Droit civil, 6e *éd., Paris, Larose,* 1896-1898.

BAUDRY-LACANTINERIE et CHAUVEAU : Des Biens, *Paris, Larose,* 1899.

BAUNY DE RÉCY : Traité du Domaine public, *Paris, Dupont,* 1893.

BAVIEL : Traité de la Législation et de la pratique des cours d'eau, 3e *éd., Paris, Hingray,* 1845.

BÉQUET et DUPRÉ : Répertoire de Droit administratif, Vo Domaine, *Paris, Dupont,* 1883-1897.

BERTHÉLÉMY : Traité élémentaire de droit administratif, *Paris, Rousseau,* 1900.

BIOCHE : Dictionnaire de Procédure civile, *Paris, Videcoq,* 1839-1840.

BLANCHE : Dictionnaire général d'Administration, Vo Domaine, *Paris, Dupont,* 1860.

BLOCK : Dictionnaire de l'Administration française, Vo Domaine, *Paris, Larose,* 4e *éd.*

BOSQUET : Dictionnaire des Domaines, *Rouen, Boullenger,* 1762.

BOUTARIC : La France sous Philippe-le-Bel, *Paris, Plon-Nourrit.*

BRILLON : Dictionnaire des Arrests, *Paris, Osmont,* 1711.

BRISSAUD : Manuel d'histoire du Droit français, *Paris, Fontemoing,* 1899-1900.

CABANTOUS : Répétitions sur le Droit public et administratif, 2e *éd., Paris, Chevalier-Maresq,* 1858.

CHAMPIONNIÈRE et RIGAUD : Traité des Droits d'Enregistrement, *Paris, Hingray,* 1835-1841.

CHAUVEAU (Ad.) : Traité de l'Instruction administrative, 2e *éd., Paris,* 1860-1861.

DE CORMENIN : Questions de Droit administratif, 5e *éd., Paris, Guyot et Scribe,* 1840.

CURASSON : Traité de la Compétence des juges de paix, 4e *éd., Paris, Chevalier-Maresq,* 1879.

DALLOZ : Dictionnaire général et raisonné de Législation, Vo Domaine, *Paris,* 1835-1841.

DALLOZ : Jurisprudence générale, *Collection.*

DARESTE : La Justice administrative en France, *Paris, Fontemoing,* 1862.

DEMOLOMBE : Cours de Code Civil, *Paris, Rousseau.*

DES GLAJEUX : De l'Aliénation et de la Prescription des biens de l'État, des Communes et des Établissements publics, *Paris,* 1857.

DESJARDINS : De l'Aliénation et de la Prescription des biens de l'État, *Paris, Pedone.*

DOMAT : Les Lois civiles dans leur ordre naturel et le Droit public, 2e vol., *Paris, Samson,* 1777.

DUCROCQ : Cours de Droit administratif, 5e *éd., Paris, Fontemoing,* 1877.

DUFOUR : Traité général du Droit administratif appliqué, 3e *éd., Paris, Delamotte,* 1868-1870.

DUVERGIER : Collection des Lois, *Paris, Larose,* 1788-1900.

ENJUBAULT : Rapport sur la Législation domaniale, *Paris, Imprimerie nationale,* 1790.

FESSARD : Dictionnaire des Domaines, 2e vol., *Paris,* 1844.

FOUCART : Éléments de Droit public et administratif, 4e *éd., Paris, Videcoq,* 1855-1856.

FONTANON : Les Édits et Ordonnances des rois de France, *Paris, J. du Puy,* 1580.

FOURNIER et NEVEU : Traité d'Administration de la Marine, *Paris, Berger-Levrault,* 1885-1887.

FRANCE JUDICIAIRE (LA) : *Collection et année 1878.*

FUZIER-HERMANN : Répertoire général alphabétique de Droit français, continué par Carpentier et Frèrejouan du Saint, *Paris, Larose,* 1836-1900.

GARSONNET : Traité théorique et pratique de Procédure, *Paris, Larose,* 1882-1897.

GARNIER : Répertoire général de l'Enregistrement, Vo Domaine, 7e *éd., Paris,* 1890-1892.

GARNIER : Répertoire périodique de l'Enregistrement, *Collection.*

GAUDRY : Traité du Domaine, *Paris, Pedone,* 1862.

GÉRAUD : Dictionnaire de Comptabilité et de Manutention, 2e *éd., Paris, Delamotte,* 1876.

HAURIOU : Précis de Droit administratif, 4e *éd., Paris, Larose,* 1901.

INSTRUCTIONS GÉNÉRALES de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, *Collection* et No 2618.

ISAMBERT : Recueil d'anciennes Lois, *Paris, Belin le Prieur,* 1824-1833.

Journal de Droit administratif : *Collection, et tomes XI* (article de M. Bressolles, p. 117) *et X* (article de M. Ad. Chauveau, p. 478).

Journal du Palais : *Collection.*

Journal de l'Enregistrement : *Collection.*

Laferrière : Cours de droit public et administratif, 5e *éd.*, *Paris, Pichon,* 1860.

Laferrière : Traité de la Juridiction administrative et des recours contentieux, *Paris, Berger Levrault,* 1887.

Lagarde (François-de-Paule) : Traité historique des Droits du Souverain en France, et principalement des Droits utiles ou domaniaux, *Paris, Rozet,* 1767.

Lebon : Recueil des Arrêts du Conseil d'État, continué par Panhard, Gérard et Quantin, *Paris, Larose, Collection.*

Lefebvre : Manuel du Surnuméraire de l'Enregistrement, 2e vol., *Rennes, Simon,* 1896.

Lefebvre de la Planche : Mémoire sur les Matières domaniales ou Traité du Domaine, *Paris, Desaint et Saillant,* 1764-1765.

Macarel et Boulatignier : De la Fortune publique en France et de son administration, *Paris, Chevalier-Maresq,* 1838-1840.

Maguéro : Dictionnaire des Domaines, *Paris, Berger-Levrault,* 1899.

Merlin : Répertoire universel et raisonné de Jurisprudence, *Paris, Bertin et Danel,* 1807.

Merlin : Recueil alphabétique des Questions de Droit, *Paris, Gamery,* 1827-1830.

Naquet : Traité théorique et pratique des Droits d'Enregistrement, *Paris, Delamotte,* 1882.

Néron et Girard : Recueil d'Édits et Ordonnances royaux, *Paris, Montalant*, 1720.

Pandectes Françaises : *Tome XXIV*, Vo Domaine, *Paris, Chevalier-Maresq et Plon-Nourrit*, 1897.

Périn : Du Domaine public dans ses différences avec le Domaine privé sous le rapport de la prescription et de la compétence, *Thèse de Paris*, 1860.

Perrin : Code des Constructions, *5e éd., Paris*, 1854.

Perriquet : Les Contrats de l'État, *Paris, Marchal et Billard*, 1884.

Proud'hon : Traité du Domaine public, *Paris*, 1833.

Revue de l'Enregistrement et des Domaines : *Collection*.

Sabatier du Vert : Étude doctrinale sur les Aliénations des biens de l'État, et principalement de la vente aux enchères, *publiée dans le* Journal de l'Enregistrement, *année 1889*, Nos 23196, 23207, 23228 et 23250.

Serrigny : De l'Organisation de la Compétence et de la Procédure en matière administrative, *2e éd., Paris, Larose*, 1865.

Sirey : Recueil général des Lois et Arrêts, *Collection*.

Valin : Nouveau Commentaire sur l'Ordonnance de la Marine du mois d'août 1681, *La Rochelle, Lizier*, 1776.

Viollet (Paul) : Histoire des Institutions politiques et administratives de la France, *Paris, Larose*, 1896.

Worms (Émile) : Exposé de la Science des Finances, *Paris, Giard et Brière*.

INTRODUCTION

I

Les « immeubles domaniaux » (1) sont les immeubles, dépendant du domaine national, qui constituent entre les mains de l'Etat des propriétés privées, à l'égard desquelles il est assujetti aux charges et aux obligations du droit commun.

Répartis sous l'ancien régime en *grand* et *petit* domaines, plus tard en domaine *privé* proprement dit, domaine *extraordinaire* et domaine de la *Couronne* ou de la *liste civile*, ces immeubles forment aujourd'hui une seule masse au point de vue juridique.

La pratique actuelle, combattue sur ce point par une grande partie de la doctrine (2), les range en deux

---

(1) Terminologie adoptée par la pratique et par la législation (L. 1er juin 1864). Nous emploierons d'ailleurs, au cours de cette étude, la terminologie de la pratique, quelque défectueuse qu'elle soit.

(2) La doctrine nouvelle, qui paraît être celle de l'avenir, lorsque les tribunaux se seront enfin rendu compte des conditions nouvelles de notre vie administrative, n'admet pas, avec raison selon nous, la division adoptée par l'Administration des Domaines, et refuse de considérer les immeubles affectés à un service public comme rentrant dans les dépendances du domaine privé de l'Etat (V. Hauriou, *Précis de dr. administr.*, p. 616 et suiv.)

catégories : biens affectés à un service public et biens non affectés. Les premiers sont aliénables en droit, mais indisponibles en fait, en raison de leur affectation et aussi longtemps qu'ils la conservent ; les seconds seuls sont aliénables en fait comme en droit.

Cette aliénation peut revêtir diverses formes : vente, échange, concession.... Le mode le plus fréquent est la vente.

En principe, la vente d'un immeuble domanial doit se faire avec publicité et concurrence, c'est-à-dire aux enchères (1), que l'immeuble soit rural ou urbain, et quelque valeur qu'il ait. Le but visé est d'assurer par la publicité la régularité des opérations, et d'obtenir par la concurrence le maximum de la valeur de l'immeuble.

Cette règle, posée par les lois révolutionnaires (L. 16 brumaire an V, art. 5 ; 15 et 16 floréal an X, art. 10, et 25 ventôse an XII), a été intégralement maintenue par la loi du 18 mai 1850 et par celle du 1er juin 1864, aujourd'hui en vigueur. Mais ce dernier texte décide (art. 1) que la voie des enchères ne sera appliquée qu'aux immeubles domaniaux « autres que ceux dont » l'aliénation est réglée par des lois spéciales. »

---

(1) Nous citerons aussi pour mémoire la vente sur soumissions cachetées, organisée par le décret du 22 janvier 1852 et l'arrêté du Ministre des Finances du 21 septembre 1853, mais abolie implicitement par la loi du 1er juin 1864 (V. Perriquet, *Les Contrats de l'Etat*, n° 38).

Le législateur a en effet autorisé l'Etat à déroger en certains cas exceptionnels à la règle qu'il lui avait imposée, et à consentir des ventes amiables de ses biens.

Ces cas exceptionnels sont les suivants :

1° Les « règlements » amiables d'indemnité en matière de :

A. Expropriation pour cause d'utilité publique (L. 3 mai 1841, art. 13, 19, 26) ;

B. Cession des terrains domaniaux compris dans l'alignement des voies publiques départementales ou communales, rurales ou urbaines (L. 16 septembre 1807, art. 50 ; L. 21 mai 1836, art. 15, 17, 18 ; L. 20 août 1881, art. 13 ; L. 6 décembre 1897, art. 3) ;

2° La « rétrocession » aux anciens propriétaires des terrains expropriés par l'Etat et restés sans emploi (L. 3 mai 1841, art. 60, 61, 62) ;

3° La « cession par voie de préemption » aux riverains :

A. Des terrains retranchés du sol des voies nationales rectifiées ou rétrécies par voie d'alignement (L. 16 septembre 1807, art. 53) ;

B. Du sol des voies publiques déclassées (L. 24 mai 1842, art. 3) ;

C. Des délaissés fluviaux (L. 8 avril 1898, art. 37 et 38.) (1).

Et 4° Les « concessions » des lais et relais de la mer, des atterrissements fluviaux (arrivés à complète maturité) et des marais et étangs (L. 16 septembre 1807, art. 41).

---

(1) Les délaissés fluviaux sont les portions de lit des rivières navigables ou flottables abandonnées par les eaux à la suite d'un changement de cours opéré naturellement (L. 8 avril 1898, art. 37), ou par l'effet de travaux publics (L. 8 avril 1898, art. 38).

Cette dernière hypothèse est celle qui se présente le plus fréquemment en pratique, et qui d'ailleurs peut seule rentrer dans le cadre de notre étude.

En établissant un droit de préemption au profit des riverains de l'ancien lit du cours d'eau, l'article 37 n'a pas effacé le droit à indemnité que l'article 563 (ancien) du Code Civil accordait aux propriétaires envahis par le fleuve : il a seulement décidé que ce droit, qui s'exerçait autrefois sur les délaissés du fleuve eux-mêmes, s'exercerait dorénavant sur le prix de la vente qui serait consentie de ces terrains au profit des riverains préemptionnaires.

Quant au privilège de l'article 38, il ne s'ouvre au profit du riverain d'un cours d'eau qu'autant que le rétrécissement ou la déviation du lit est la conséquence de travaux entrepris par l'Administration. Mais ces travaux n'entraînent pas en général l'envahissement d'une autre propriété. Ce sera donc, en matière de délaissés fluviaux, la seule hypothèse où le prix de la vente restera acquis au Trésor.

Notons pour déterminer sur ce point qu'une décision ministérielle du 2 octobre 1844 (*Instruct. des Domaines*, n° 1858) avait déjà déclaré le droit de préemption établi pour les voies publiques par la loi du 24 mai 1842 (art. 3) applicable aux délaissés fluviaux formés à la suite de travaux légalement exécutés.

L'article 38 de la loi du 8 avril 1898 n'a fait que sanctionner législativement cette interprétation.

(*Instruct. des Domaines*, n° 2618-120 ; Maguéro, *Dictionn. des Domaines*, V° *Cours d'eau*, n° 47).

A cette énumération les auteurs ajoutent généralement les « cessions réciproques » et le « classement ».

Les « cessions réciproques » (L. 20 mai 1836, art. 4) sont des contrats portant cession par l'Etat, à titre de compensation de prix, des portions de voies publiques déclassées aux propriétaires des terrains nécessaires à la confection d'une route nouvelle. Mais cette opération constituant, aux termes mêmes de la loi, un échange avec ou sans soulte ne saurait figurer parmi les modes de vente.

Le « classement » dans la voirie vicinale ou urbaine du sol des voies nationales supprimées ou déviées (L. 24 mai 1842, art. 1 et 4) n'est qu'une opération purement administrative qu'on ne peut considérer comme une vente, puisqu'il lui manque un élément essentiel : un prix.

D'autre part l'article 41 de la loi du 16 septembre 1807 range parmi les « concessions » amiables autorisées celle du « droit d'endigage ». Or, la « concession du » droit d'endigage » n'est en somme que la cession du droit éventuel de propriété sur un immeuble dépendant encore du domaine public, et destiné à passer dans le domaine privé par l'effet des travaux à exécuter par le concessionnaire. Ce n'est donc pas une vente, au sens propre du mot.

Il en est de même pour les « concessions » d'atterrissements non complètement soustraits à l'action des eaux,

dénommées en pratique « concessions à titre de cré-» ments futurs ». La propriéte ne peut en être transmise que lorsque leur caractère de domanialité publique aura disparu (1).

II

Les motifs des exceptions apportées par le législateur au principe de la vente aux enchères nous paraissent résider, d'une part dans la nécessité imposée à l'Etat de se soumettre comme un simple particulier aux règles de l'expropriation pour cause d'utilité publique, d'autre part dans l'intérêt même de l'Etat de choisir les acquéreurs des terrains qu'il est autorisé à « concéder », et enfin, pour tous les autres cas, dans la situation spéciale de l'immeuble qui crée un droit de préférence au profit de divers particuliers.

En ce qui concerne l'expropriation pour cause d'utilité publique et l'alignement, aucune raison n'existe d'affranchir l'Etat, en tant que propriétaire ordinaire, des obligations édictées par la loi du 3 mai 1841 ou par celles relatives à l'alignement sur les voies publiques. Mais de

(1) On peut cependant ajouter à leur liste, mais seulement pour mémoire, attendu qu'elles n'ont plus lieu de se présenter depuis le 10 juin 1857, les « concessions » au profit des détenteurs des terrains domaniaux par eux usurpés (L. 20 mai 1836 et 10 juin 1847, *Instruct. Domaines*, 1553 et 1787).

même que les particuliers peuvent dans ces hypothèses conclure un arrangement amiable, de même l'Etat ne doit pas être nécessairement tenu de recourir à la procédure judiciaire.

En matière de « concessions » prévues par l'article 41 de la loi du 16 septembre 1807, la plupart des contrats stipulent diverses charges, généralement celle d'exécuter des travaux de défense contre les eaux, ou d'assécher les étangs ou marais concédés. Le mode amiable permettra à l'Etat de choisir un acquéreur présentant les garanties suffisantes pour remplir les conditions imposées.

Quant aux « cessions » par voie de rétrocession ou de préemption (L. 3 mai 1841, art. 60 et suiv. ; L. 16 septembre 1807, art. 53 ; L. 24 mai 1842, art. 3 ; L. 8 avril 1898, art. 37 et 38), elles procèdent, avons-nous dit, d'un droit de préférence accordé à divers particuliers.

La nature du droit de rétrocession peut être facilement définie. Ne se rattachant à aucun immeuble, puisqu'il ne prend naissance qu'après l'expropriation, ce droit est accordé à l'ancien propriétaire en raison de sa qualité même, et comme compensation du préjudice qu'a pu lui causer l'expropriation. Il est donc purement personnel, et partant est cessible par toutes les voies de droit.

La question est plus discutée en ce qui concerne le droit de préemption.

Pour l'Administration des Domaines, ce droit, accordé au riverain en considération de l'immeuble et non pas

du propriétaire, possède le caractère immobilier, et suit dès lors l'immeuble en quelques mains qu'il passe. Par dérogation de faveur aux conséquences logiques du principe, il peut cependant être détaché et cédé indépendamment de cet immeuble, à condition que la cession soit constatée par acte spécial ou par le concours du cédant à l'acte de vente du sol grevé ; enfin, il n'engendre qu'une simple action personnelle au profit de celui auquel il est attribué (1).

La Jurisprudence et de nombreux auteurs, tout en admettant cette conclusion, l'établissent d'une manière différente. Pour la Cour de Cassation, notamment, l'Etat n'a qu'une obligation : transférer au riverain la propriété du sol grevé de préemption ; l'inexécution de cette obligation de faire se traduira nécessairement par une condamnation pécuniaire (2).

A notre avis, le droit de préemption constitue une servitude réelle ayant pour objet de s'opposer à la libre disposition de l'immeuble grevé. Le fonds dominant est celui du riverain, le fonds servant est le terrain domanial grevé de préemption, et l'utilité réside dans la nécessité d'accès du fonds servant avec le fleuve ou la

(1) *Instruct. Domaines*, 2618, nos 90 et 122.

(2) Cass. 16 mai 1877, D. 77.1.431 ; 5 février 1879, D. 79.1.52. Voir de Récy. *Traité du Dom. public*, t. 2, n° 1376 ; C. Bordeaux, 24 mars 1885. *Journal de l'Enregistr.*, n° 22563 ; Maguéro, *Dictionn. des Domaines*, V° *Routes*, n° 53.

voie publique. Le droit de préemption ne peut donc être valablement transféré qu'avec l'immeuble auquel il profite, et en cas de vente indûment faite du terrain domanial grevé, le propriétaire du fonds dominant devrait être admis à revendiquer entre les mains du tiers acquéreur, par une sorte d'action confessoire, son droit de préemption sur la parcelle.

L'interprétation de l'Administration des Domaines et celle de la Jurisprudence nous semblent donc en complet désaccord avec les principes juridiques. Cette pratique ne laisse pas, d'ailleurs, que de présenter de graves inconvénients. Les « cessions » par voie de préemption sont, en effet, parmi les ventes amiables des immeubles domaniaux, les plus fréquentes et celles qui se rapprochent le plus des ventes ordinaires d'immeubles. Or, la théorie de l'Administration, qui écarte toute sanction de ce droit, tend en réalité à l'annihiler. Il serait donc à désirer que les règles de notre droit civil reçoivent une plus exacte application.

III

Les ventes d'immeubles domaniaux à l'amiable ou aux enchères sont, en principe, soumises aux règles ordinaires. Mais elles comportent, en outre, un certain nombre de conditions particulières qui résultent du « Cahier des Charges générales pour les aliénations des

» biens de l'État », dressé pour la première fois par le Ministre des Finances le 19 juillet 1850, en exécution de la loi du 18 mai précédent, et dont la dernière rédaction date du 16 octobre 1878.

Ce Cahier des charges, rédigé spécialement pour les ventes par adjudication, est cependant inséré dans tous les contrats de vente amiable. Cette prescription de l'Administration des Domaines (*Instruction* 2618-12) ne reçoit exception que pour les règlements amiables en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique ; quelques clauses seulement en sont alors transcrites dans l'acte qui constate le règlement.

Les ventes domaniales amiables se trouvent donc, du fait de ce régime spécial, former une catégorie à part dans la classe des contrats ; c'est l'étude de ce régime que nous voulons entreprendre.

Comme nous l'avons dit, les contrats de vente d'immeubles domaniaux qui se rapprochent le plus des contrats de vente immobilière du droit commun sont la « cession par voie de préemption » et la « concession » des lais et relais de la mer, que la pratique désigne sous le nom de « cessions directes ». Mais sans borner notre examen à ces deux hypothèses, et d'autre part sans entrer dans le détail des particularités relatives à chacun des cas exceptionnels de vente amiable prévus par la législation domaniale, nous exposerons les règles générales de forme et de fond de tous les contrats dont il s'agit.

Nous examinerons donc successivement les formalités préalables à la vente, les conditions de forme auxquelles est assujetti l'acte qui la constate, les stipulations imposées par l'État à son acquéreur, et les droits et obligations qui en découlent pour chacune des parties. Enfin, après avoir exposé les règles du contentieux en la matière, nous terminerons en indiquant les modifications que la législation domaniale nous paraît susceptible de recevoir sur ces divers points

CHAPITRE PREMIER

Conditions de forme requises pour cette vente

SECTION PREMIÈRE

FORMALITÉS PRÉALABLES

Les ventes amiables d'immeubles domaniaux peuvent être soit proposées par l'État soit provoquées par la pétition d'un particulier.

Les demandes de cette nature, adressées au préfet, sont transmises pour avis par ce magistrat au service affectataire de l'immeuble, puis à l'Administration des Domaines chargée, le cas échéant, de s'assurer de la réalité des droits de préemption ou de rétrocession invoqués par les pétitionnaires.

Si la vente est proposée par l'État, ou si les résultats de l'enquête faite par le Domaine sont favorables à la demande, le préfet fait alors procéder aux formalités préalables à la réalisation de la vente, c'est-à-dire prescrit la remise de l'immeuble au Domaine, fait estimer cet immeuble, et donne ou provoque, selon le cas, l'autorisation nécessaire.

§ 1. — Remise de l'immeuble au Domaine

La remise au Domaine consiste dans l'abandon, par le service affectataire, d'un immeuble devenu inutile aux besoins de ce service.

En décrétant, par les lois des 9 mai-21 septembre 1790 (art. 1) et 22 novembre-1er décembre 1790 (art. 8), l'aliénabilité des biens domaniaux autres que les forêts, l'Assemblée Nationale déclarait par là-même que toutes les propriétés domaniales disponibles non seulement pouvaient, contrairement à la règle ancienne, mais encore devaient être aliénées, — idée nouvelle et féconde que l'expérience d'un siècle a pleinement justifiée.

L'Etat, mal placé pour gérer à titre de propriétaire, a donc le devoir de remettre dans le commerce les immeubles reconnus définitivement inutiles aux services publics, afin que, devenus plus productifs entre les mains de particuliers, ils contribuent ainsi au développement de la richesse nationale.

Par suite, dès qu'un immeuble domanial est reconnu inutile au service qui le détient, il doit être remis à l'Administration des Domaines pour être aliéné, si un autre service n'en réclame pas l'affectation.

A différentes époques, l'accomplissement de cette remise a été prescrit à leurs agents par les différents départements ministériels, spécialement par celui des

Travaux Publics, sous la main duquel se trouve la plus grande partie du Domaine national (1). Ces recommandations ont reçu plus récemment une sanction dans l'organisation de la Commission mixte de révision des affectations décrétée par l'article 24 de la loi du 29 décembre 1873 (2).

Il appartient aux agents des Domaines de concourir à l'application de cette mesure et d'en assurer l'efficacité, non seulement en provoquant la remise des immeubles dont l'abandon leur serait connu, mais encore en signalant au directeur général, membre de droit de la Commission mixte, les biens dont la désaffectation semblerait pouvoir être proposée.

Sauf lorsqu'il s'agit de retranchements opérés sur les routes nationales par suite d'alignement, cas auquel c'est l'acte même de cession du terrain qui dessaisit le service affectataire (3), la remise, ordonnée par un arrêté du préfet et pour laquelle aucune disposition réglementaire ne prescrit de forme déterminée (4), est en gé-

(1) Arrêtés minist. Finances, 11 octobre 1824, art. 2, *Instruct. Domaines* 1192 ; Circ. minist. Trav. Publ. 20 septembre 1837, 20 janvier 1846, 29 août 1848, *Instr. Dom.* 1541, 1795 ; *Circul. Régie* 19 juillet 1850.

(2) Voir également Circ. minist. Finances 31 juillet 1897 ; Décret 30 octobre 1897 ; Loi 17 février 1898.

(3) Décis. minist. Fin. et déc. minist. Intérieur 28 août 1835, *Instruc. Dom.* 1497 ; Décis. minis. Finances 16 mars 1874.

(4) Solution Régie 22 novembre 1893, Géraud, *Diction. de Comptabilité*, V° *Domaine*, n° 204.

néral constatée par un procès-verbal en double original dressé contradictoirement entre l'agent du Domaine et le représentant du service qui détenait l'immeuble. Ce procès-verbal rappelle l'autorisation donnée par l'administration supérieure compétente, et il contient la désignation complète ainsi qu'une évaluation approximative des terrains et bâtiments remis. Autant que possible, on y annexe un plan des lieux coté et orienté, et tous les titres et documents relatifs à l'immeuble. Ces pièces sont exemptes de timbre et d'enregistrement, en vertu de la loi du 15 Mai 1818 (art. 78 et 80).

La remise dûment effectuée suffit d'ailleurs pour opérer la désaffectation de l'immeuble et pour permettre de procéder à la vente.

§ 2. — **Estimation de l'immeuble**

Une fois la remise opérée, le directeur départemental des Domaines doit rechercher quelle est, aussi exactement que possible, la valeur des immeubles à vendre.

La plupart du temps, lorsqu'il s'agit notamment de terrains provenant de délaissés de routes et de rivières, ou d'excédents de parcelles expropriées, les indications fournies lors de la remise par le service qui l'a effectuée donnent des renseignements suffisants sur ce point et peuvent servir de base pour la fixation du prix de la vente amiable. Mais si ces renseignements font défaut,

ou si leur exactitude semble douteuse et s'il ne peut y être suppléé par les agents locaux, ou enfin si l'importance de l'affaire le comporte, le directeur a recours à l'expertise.

A cet effet, il désigne au choix du préfet un homme de l'art, présentant toutes les garanties de savoir et de moralité. Suivant le cas, cet expert procède seul ou contradictoirement avec celui que les parties ont elles-mêmes désigné ; mais il est toujours assisté d'un agent des Domaines chargé de le seconder dans ses recherches et de lui communiquer les titres et documents dont l'Administration dispose.

L'expert est dispensé du serment. De plus, le procès-verbal qu'il rédige de ses opérations et le croquis ou plan des lieux qui y est joint ne sont assujettis au timbre et à l'enregistrement que lorsque, dressés contradictoirement ou revêtus de l'adhésion de la partie, ils deviennent un des éléments de la convention et cessent ainsi d'être de simples documents d'ordre intérieur.

En général, l'expertise faite au nom du Domaine n'a en effet qu'un caractère de pure indication, et pour unique but que d'éclairer l'Administration avant la vente. Aussi les chiffres qu'elle fournit ne sont-ils pas, dans ce cas, opposables à l'acquéreur (1).

(1) C. d'Etat, 25 décembre 1812, *Lebon*, t. I, page 373.

On ne doit pas, pour le même motif, s'attacher davantage aux termes des documents qui ont servi à établir l'évaluation (1). A fortiori en serait-il de même si le procès-verbal d'expertise était postérieur à la vente (2).

Mais il va sans dire que si l'expertise était contradictoire et ordonnée au cours d'un litige portant sur la vente, il y aurait lieu d'observer les formes tracées par la loi du 22 juillet 1889.

Les frais de l'expertise administrative sont supportés en entier par l'Etat, ou, s'il s'agit d'immeubles indivis, proportionnellement à ses droits.

§ 3. — **Autorisation de vendre**

En vertu de l'axiome que le droit de disposer d'une chose n'appartient qu'au propriétaire de cette chose, le pouvoir législatif tout entier, avec les divers éléments constitutionnels concourant à son exercice, a seul capacité pour représenter la Nation propriétaire du Domaine, et pour disposer en son nom des biens de l'Etat.

Aussi les lois des 9 mai-21 septembre et 22 novembre-1er décembre 1790 exigeaient-elles l'intervention du pouvoir législatif de la manière la plus absolue.

(1) C. d'Etat, 1er décembre 1849, *Lebon*, page 656.

(2) Le contraire a bien été décidé par un arrêt du Conseil d'Etat du 15 avril 1843 (*Lebon*, p. 166); mais le procès-verbal en cause déterminait la consistance d'une propriété limitrophe au bien litigieux.

« Les domaines nationaux et les droits qui en dépen-
» dent, porte l'article 8 de la loi des 22 novembre-
» 1er décembre 1790, sont et demeurent inaliénables sans
» le consentement et le concours de la Nation ; mais ils
» peuvent être vendus et aliénés à titre perpétuel et
» incommutable en vertu d'un décret formel du corps
» législatif, sanctionné par le roi, en observant les for-
» malités prescrites pour ces sortes d'aliénation. »

Il fallait donc une loi, et l'on a même soutenu qu'un décret-loi, comme ceux qui ont été rendus à certaines époques par le chef du pouvoir dictatorial à raison des circonstances, était insuffisant (1).

Toutefois l'usage contraire avait prévalu. Pendant la Révolution, la mise en vente de masses énormes de domaines nationaux et l'importance attachée à la prompte circulation des biens avaient fait déroger à la règle ; diverses lois avaient délégué au Gouvernement le pouvoir d'autoriser la vente soit de grandes masses de biens déterminés en prononçant leur confiscation, soit d'une quantité indéterminée d'immeubles à concurrence d'une certaine somme (2).

En l'an X, deux lois des 15 et 16 floréal, l'une relative aux fonds ruraux, l'autre aux fonds urbains, fixèrent en

(1) Gaudry, *Traité du Domaine*, t. III, n° 568.

(2) Lois des 17 mars 1792, 18 août 1792, 19 mars 1793, 3 juin-25 juillet 1793, 28 ventôse an IV, 16 brumaire an V, 26 vendémiaire an VII, 30 ventôse an IX, art. 11, 13 et 14.

termes généraux, sans restriction aucune et sans limitation du produit à réaliser, les formes et les conditions des ventes domaniales. Elles furent considérées comme impliquant pour le Gouvernement le droit de procéder, suivant le mode qu'elles prescrivaient, sans l'intervention du pouvoir législatif, aux ventes qu'elles autorisaient, c'est-à-dire à celles des immeubles ruraux et urbains, à l'exclusion des forêts, restées sous l'empire de la loi des 22 novembre-1er décembre 1790 (art. 8-12) qui les déclarait inaliénables.

Aussi l'Administration ne cessa-t-elle pas, de ce jour, de poursuivre les ventes des immeubles domaniaux en vertu de la seule autorisation du chef de l'Etat, et cette pratique était même légale aux yeux de la majorité des jurisconsultes (1). Certains auteurs n'en soutenaient pas moins cependant que le principe de la loi des 22 novembre-1er décembre 1790, resté intact à l'égard de l'échange et de la concession, constituait à proprement parler la condition de l'aliénabilité moderne du domaine

(1) Macarel et Boulatignier, *Traité de la Fortune publique en France* tome I, p. 145 et suiv. ; Foucart, *Éléments de droit public et administ.*, t. II, n° 813 ; Laferrière, *Cours de droit public et administr.*, t. I, p. 561 ; Dareste, *La Justice administr. en France*, p. 303 ; Cabantous, *Répétition sur le droit public et administr.*, n° 245 ; Ducrocq, *Cours de droit, administr.*, p. 393 ; Blanche, *Dictionnaire général d'administr.*, V° *Domaine*, IV ; Block, *Dictionn. de l'administration française*, V° Domaine, p. 692 et suiv..., etc...

de l'Etat, et que ce principe fondamental n'avait pu être effacé par une abrogation tacite (1).

La loi du 1er juin 1864 mit fin à cette controverse : la question, soulevée incidemment devant le corps législatif, fut tranchée définitivement par une transaction entre la commission, qui contestait le droit d'aliénation du Gouvernement, et les ministres qui voulaient le maintenir.

L'article 1 de cette loi porte, en effet :

« Continueront à être vendus aux enchères publiques » dans les formes déterminées par les lois des 15 et 16 » floréal an X, 5 ventôse an XII et 18 mai 1850, les immeu- » bles domaniaux *autres que ceux dont l'aliénation est* » *régie par des lois spéciales*. Toutefois l'immeuble qui, en » totalité, est d'une valeur estimative supérieure à un » million, ne pourra être aliéné, même partiellement ou » par lots, qu'en vertu d'une loi ».

L'autorisation du pouvoir législatif est donc prescrite pour *la vente, aux enchères*, en un ou plusieurs lots, d'un immeuble domanial ayant en totalité une valeur estimative *supérieure à un million*. Mais *dans*

(1) Cormenin, *Droit administ.*, t. II, p. 43; Gaudry, *Traité du Domaine*, t. III, n° 557; Dufour, *Traité général de Droit administr. appliqué*, t. V, p. 280; Dalloz, *Répert. alphabét.*, V° *Domaine de l'Etat*, n° 121; des Glajeux, *De l'aliénation et de la prescription des biens de l'Etat...*, p. 204; Desjardins, *De l'aliénation et de la prescription des biens de l'Etat*, p. 404, etc...

tout autre cas l'intervention du Parlement ne serait nécessaire que si un texte de loi le commandait expressément. Et en pareille hypothèse le pouvoir législatif interviendrait sans nul doute non pas pour autoriser la vente, mais pour faire entrer dans le commerce un bien jusqu'alors indisponible.

Or, en matière de vente amiable, cette autorisation n'est prescrite par aucune des lois qui ont prévu ce mode spécial d'aliénation. Le pouvoir législatif n'a donc pas à être consulté, quelle que soit la valeur de l'immeuble ; le pouvoir exécutif à ses divers degrés reste seul juge de la suite à donner à la vente projetée, et sa compétence se trouve à l'heure actuelle répartie de la manière suivante :

I. — Préfet :

1° La « cession » aux départements et communes, des terrains domaniaux compris dans le tracé des routes départementales, des chemins vicinaux (L. 16 Septembre 1807, art. 50 ; L. 21 Mai 1836, art. 15, 17, 18 ; L. 20 Août 1881, art. 13 ; Décret 25 Mars 1852, Tableau C, modifié par décret 13 avril 1861), et des voies urbaines (L. 6 Décembre 1897. art. 3) ;

2° Les « cessions » aux riverains préemptionnaires du sol des voies publiques rectifiées par voie d'alignement (L. 16 Septembre 1807, art. 53), ou déclassées (L. 24 Mai

1842, art. 3), et des délaissés fluviaux (L. 8 Avril 1898, art. 38 (1) ;

3° Les « rétrocessions » des terrains expropriés et restés sans emploi (L. 3 Mai 1841, art. 60, 61, 62) ;

4° Les réglements amiables d'indemnité en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique des terrains domaniaux dont la valeur ne dépasse pas 5.000 francs (L. 3 Mai 1841, art. 13 ; Décret 25 Mars 1852, art. 3, Tableau C-5° ; L. 6 Décembre 1897, art. 1).

Dans toutes ces hypothèses, sauf en matière de cession par voie d'alignement, les préfets doivent autoriser la vente en Conseil de Préfecture. D'ailleurs, l'ingérence de cette assemblée ne s'étend pas plus loin : la décision prise, le préfet stipule et rédige l'acte sans l'assistance du Conseil, comme en matière de ventes ordinaires (2).

II. — Ministre des Finances :

1° Les réglements amiables d'indemnité en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique des terrains domaniaux dont la valeur dépasse 5.000 francs

(1) Telle est, du moins, l'opinion de M. Maguéro (*Dictionnaire des Domaines*, V° *Cours d'Eau*, n° 50), adoptée par la pratique à défaut de règlement d'administration publique déterminant la forme des contrats de l'espèce.

(2) *Instruction des Domaines*, n° 2618-8 ; Maguéro, *Dictionnaire des Domaines*, V° *Aliénation*, n° 13.

(L. 3 Mai 1841, art. 13 ; Décret 25 Mars 1852, art. 3, Tableau C-5° ; L. 6 Décembre 1897, art. 1) :

2° Les « concessions » fluviales, terrestres ou maritimes ne dépassant pas 2.000 francs (L. 16 Septembre 1807, art. 41 ; Ordonn. 23 Septembre 1825 ; Décrets 16 Août 1853 et 8 Septembre 1878 ; L. 6 Décembre 1897, art. 5). Cette autorisation revêt en pratique la forme d'une approbation ; le contrat n'étant soumis au ministre qu'après sa réalisation (1).

III. — Gouvernement sous forme de décret rendu en Conseil d'État :

Les « concessions » fluviales, terrestres ou maritimes dont le prix dépasse 2.000 francs (L. 16 Septembre 1807, art. 41 ; Ordon. 23 Septembre 1825 ; Décrets 16 août 1853 et 8 Septembre 1878 ; L. 6 Décembre 1897, art. 5).

Le Gouvernement n'est également consulté qu'après la réalisation du contrat préalablement autorisée par le ministre des Finances (2).

(1) *Instruct. des Domaines*, 2939 § 5, *Lettre Commune de la Régie*, n° 210.

(2) *Instruct. des Domaines*, 2939 § 5, *Lettre Commune de la Régie*, n° 210.

SECTION II

AUTORITÉS CHARGÉES DE PROCÉDER A LA VENTE

§ 1. — **Pouvoir des Préfets**

La loi du 16 brumaire an V, après avoir prescrit dans son article 8 la mise en vente de tous les domaines nationaux, ajoutait en l'article 9 : «.... Ces ventes seront » faites par les Administrations du département. »

Constituées par la loi des 22 décembre 1789-8 janvier 1790, et composées de 36 membres, dont 8 seulement (jusqu'à la Constitution de l'an III qui réduisit ce nombre à 5) formaient le pouvoir exécutif ou Directoire chargé de tout ce qui concernait l'administration, notamment en matière domaniale (1), les Administrations de département n'ont pas exercé longtemps les attributions qui leur avaient été conférées.

L'article 2 de la loi du 28 pluviôse an VIII les a en effet dissoutes, et a remplacé le Directoire du département par un Préfet «.... seul chargé de l'administration ». (art. 3.)

Depuis cette époque, c'est donc au préfet qu'appartient le droit exclusif de rédiger les contrats de vente des immeubles de l'Etat. En cette matière, le préfet

(1) Décret 23-28 octobre-5 novembre 1790.

représente toujours l'Etat, et arrête en son nom les conditions de la vente, même dans le cas où le département intervient à l'acte comme partie. Le département est alors représenté soit par le secrétaire général, suppléant naturel du préfet aux termes de l'arrêté du Gouvernement du 7 nivôse an IX, soit, si la vente se rattache à une contestation entre le département et l'Etat, par un membre de la Commission départementale (Loi du 10 août 1871, art. 54.)

Par exception, la pratique est cependant établie à Paris que le préfet de la Seine réprésente à la fois la Ville et l'Etat, et stipule dans le même acte en ces deux qualités (1).

Le préfet n'est d'ailleurs pas tenu, depuis une décision ministérielle du 13 mars 1876, de procéder en personne à la vente. Lorsqu'il voit un avantage à ce qu'elle soit réalisée ailleurs qu'au chef-lieu du département, en général lorsque l'immeuble est de peu de valeur, il peut, sur la proposition du directeur des Domaines, déléguer soit le sous-préfet de l'arrondissement de la situation des biens, soit le maire du chef-lieu de canton ou celui de la commune, pour passer le contrat en ses lieu et place (2).

---

(1) Maguéro, *Dictionnaire des Domaines*, V° *Aliénation*, n° 16.

(2) Solutions de la Régie du 8 avril 1893 (*Revue de l'Enregist.*, n° 681), et du 12 septembre 1898 (*Répert. Périodique de Garnier*,

La délégation préfectorale doit être expresse, sauf lorsqu'il s'agit de cessions par voie d'alignement, et que le chiffre de l'indemnité à payer par l'acquéreur est inférieur à 1.000 francs. Dans ce cas, le sous-préfet de l'arrondissement a un pouvoir propre pour rédiger le contrat, par une sorte de délégation générale résultant d'une décision interministérielle des 8 septembre, 8 et 31 décembre 1849, citée à l'*Instruction des Domaines*, n° 1846.

La compétence territoriale du préfet ne s'étend pas en dehors du département qu'il administre, sauf si l'immeuble se trouve situé sur plusieurs départements. Dans cette hypothèse, le préfet compétent est celui du corps principal de l'exploitation.

Mais, si étendue que soit la compétence territoriale du préfet, ce magistrat est cependant limité dans son pouvoir par la nécessité d'agir avec le concours du directeur des Domaines, et, le cas échéant, du représentant du service public d'où proviennent les biens vendus.

---

n° 9426). Cependant lorsque la vente est consentie par l'Etat à une commune, le maire ne peut concourir à la vente comme représentant à la fois l'Etat et la commune. Dans ce cas l'adjoint au maire, ou à défaut, le premier conseiller municipal inscrit au tableau est en général délégué pour passer l'acte (Solution de la Régie du 18 novembre 1895, citée par Maguéro, *Dictionn. des Domaines*, V°. *Aliénation*, n° 16).

§ 2. — Concours de l'Administration des Domaines

L'Administration des Domaines, chargée par la loi des 18-27 mai 1791 (1) de la régie des biens nationaux, doit concourir à toutes les aliénations, sous quelque forme qu'elles soient réalisées, et son intervention est indispensable à leur validité (2).

Par suite, si, en tant que rédacteur du contrat le préfet agit seul, en tant que partie stipulant à l'acte il doit être assisté du directeur des Domaines du département, et il ne peut agir que d'après l'avis conforme de ce chef de service, notamment lorsqu'il y a lieu d'examiner des droits de rétrocession ou de préemption invoqués par des particuliers. En cas de désaccord, la question est déférée au ministre des Finances qui statue.

De même que le préfet, le directeur des Domaines peut désigner pour concourir à l'acte un agent sous ses ordres, en général le receveur du chef-lieu d'arrondissement, si la vente doit être passée devant le sous-préfet, ou celui dans le ressort duquel se trouve situé l'immeuble, si le préfet a délégué un magistrat municipal de la

(1) Antérieurement, la loi des 22-28 octobre-5 novembre 1790 ordonnait que les domaines nationaux seraient gérés par les corps administratifs, qui furent remplacés par l'Administration des Domaines aux termes de la loi des 18-27 mai 1791.

(2) Ordonnance du 14 septembre 1822, art. 3 (*Instruct. des Domaines*, n° 1065) ; Ordonn. du 31 mai 1838, art. 16 ; Décrets des 25 mars 1852 et 31 mai 1862, art. 43.

commune ou du canton. Mais rien ne s'oppose à ce que le représentant du directeur des Domaines soit un inspecteur ou un sous-inspecteur de ce service ; et c'est ce qui a lieu en pratique lorsque la vente présente des difficultés particulières, ou que le receveur a par ailleurs des devoirs trop nombreux pour assister à la rédaction du contrat.

Dans le cas spécial des cessions par voie d'alignement inférieures à 1.000 francs, si le sous-préfet, en vertu du pouvoir propre qui lui appartient en cette hypothèse, délègue pour le représenter le maire de la localité, cette délégation entraîne de plein droit celle de l'agent local des Domaines (1).

§ 3. — Concours du service précédemment affectataire

A côté du directeur des Domaines ou de son délégué intervient également à l'acte de vente, si le cas y échet, le représentant du service public d'où provient l'immeuble. Mais cette intervention, qui ne résulte que d'une pratique constante, n'est pas indispensable à la validité de l'acte, bien qu'elle se justifie le plus souvent par l'in-

---

(1) Décision interminist., 8 septembre-8 et 31 décembre 1849, *Instruct. des Domaines,* nos 1846 et 2618-9. — Sur tous ces points, voir *Instruct. des Domaines,* nos 1552, 2543 et 2618-7 et suivants.

sertion de stipulations ou de réserves auxquelles le service affectataire a subordonné son dessaisissement et son consentement à l'aliénation.

L'immeuble provient en général de l'Administration des Ponts et Chaussées qui, primitivement placée sous la main du ministre de l'Intérieur par la loi des 6-18 août 1791, est rattachée aujourd'hui depuis 1839 au ministère des Travaux Publics. Cette administration est en effet chargée de la gestion de toute la portion non concédée du domaine public qui comporte des travaux de viabilité, ainsi que de la surveillance de tout le domaine public artificiel de l'Etat, concédé ou non : voies publiques, cours d'eau navigables et flottables, ports fluviaux, etc. Ses attributions résultent de différents textes, et notamment des lois des 25 mai 1791 (art. 7 § 4) et 10 vendémiaire an IV (art. 4), de l'arrêté des consuls du 22 prairial an X, des décrets des 7 mars 1806, 16 décembre 1811 et 10 avril 1812, et de la loi du 15 juillet 1845 (art. 1 et 2).

Elle a dès lors à émettre un avis sur la plupart des ventes projetées, à faire connaître si ces ventes ne seraient pas préjudiciables aux affaires dont elle a la surveillance, à lever le plan des lieux et à donner l'estimation en capital et revenu des terrains, et le prix des travaux à imposer, le cas échéant. Elle doit, enfin, demander l'insertion au contrat des clauses pouvant présenter un intérêt pour elle, mais sans avoir, dans aucun cas, qua-

lité pour représenter l'Etat dans les questions de propriété (1).

Le service de la Marine et celui de la Guerre peuvent de même être appelés à faire connaître, après la désaffectation de l'immeuble, les clauses qu'il convient d'insérer au contrat dans l'intérêt supérieur de la navigation et de la défense nationale.

SECTION III

RÉDACTION DE L'ACTE

Les contrats de vente d'immeubles domaniaux sont dressés en minute par le préfet ou son délégué, et sont signés par le rédacteur, par les parties ou leur mandataire en forme et par les représentants de l'Administration des Domaines et du service précédemment affectataire.

Le préfet imprime à ses actes, en raison de son caractère, la même authenticité qu'aux actes notariés l'officier public qui les rédige. Ces actes emportent dès lors exécution parée, et font foi jusqu'à inscription de faux, aucune

(1) Ordonnance du 23 septembre 1825, *Instruct. des Domaines*, n° 2618 § 124 ; Cour Pau. 25 janvier 1882, *Journal de l'Enregistrement*, n° 23035.

preuve n'étant admise contre et outre leur teneur (1). Mais, d'autre part, leur rédaction est soumise aux règles tracées pour la rédaction des actes notariés par la loi du 25 ventôse an XI, et spécialement par les articles 13, 15 et 16 prohibant les surcharges et interlignes, prescrivant d'approuver les renvois et les mots nuls, d'écrire les chiffres en toutes lettres, etc... Cependant, alors qu'un notaire doit être assisté soit d'un autre notaire, soit de témoins, le préfet agit seul, le directeur des Domaines pouvant être considéré comme représentant le deuxième notaire ou les témoins.

Si la vente n'a pu être réalisée qu'en vertu d'une autorisation du ministre des Finances, l'acte rappelle la décision ministérielle intervenue, et lorsque l'approbation du ministre ou du Gouvernement est nécessaire, il est expressément stipulé que le contrat, définitif à l'égard de l'acquéreur du jour où il aura été signé par lui, ne le deviendra à l'égard de l'Etat qu'après l'émission de la décision ministérielle ou du décret d'approbation.

Tout acte de vente doit indiquer le numéro sous lequel l'immeuble vendu figure au Tableau général des propriétés de l'Etat (2), ou, à défaut d'inscription, le

---

(1) Loi 18 octobre-5 novembre 1790, titre 2, art. 14 ; C. d'État, 17 juillet 1822, *Lebon*, t. II, p.73, et 22 janvier 1824, *Lebon*, t. III, p. 47.

(2) Loi 29 décembre 1873, art. 23. — Le Tableau général des propriétés de l'État, dont la création avait été prescrite à diverses reprises, a été édité pour la dernière fois le 31 décembre 1875, et complété

numéro du sommier de la Direction des Domaines sous lequel il a été immatriculé.

On rattache matériellement à la minute, avec les mentions d'usage, les procurations, plans et autres pièces auxquelles l'acte se réfère, et avant de déposer la minute et ses annexes dans les archives départementales, on y réunit, mais sans annexe, les actes préparatoires de la vente, et le rapport d'expert, s'il y a lieu.

Aussitôt passé, l'acte est assujetti au timbre, et le préfet ou son délégué doit le soumettre à l'enregistrement dans les vingt jours, soit de sa date soit de la réception à la préfecture, à la sous-préfecture ou à la mairie du décret ou de la décision ministérielle qui l'approuve, lorsque l'acte est soumis à la sanction du Gouvernement ou du ministre des Finances. Le tarif applicable est, d'après la loi du 15 floréal an X (art. 5), de 2 0/0 en principal sur le montant du prix et des charges ; le cautionnement et, s'il y a lieu, le certificat de cautionnement donnent en outre ouverture, le premier à un droit proportionnel de 0 fr. 50 0/0, et le second à un droit fixe de 3 fr., le tout en principal.

Les actes annexés au contrat de vente sont également

---

jusqu'en 1880 par la publication de quatre tableaux supplémentaires dressés au moyen des relevés que les directeurs des Domaines des departements adressaient chaque année à l'Administration centrale. (V. Maguéro, *Dict. des Domaines*, V° *Tableau général des propriétés de l'État.*)

assujettis au timbre et à l'enregistrement au tarif ordinaire selon leur nature, à l'exception des plans dressés par les agents des Ponts et Chaussées ; ces pièces, considérées comme actes administratifs d'ordre intérieur, étant dispensées de ce dernier impôt (1).

La minute est conservée à la préfecture, où elle doit être renvoyée dans tous les cas où la vente n'y a pas été passée directement (2). C'est au préfet qu'appartient le droit exclusif d'en délivrer des expéditions au directeur des Domaines et aux parties. Ces expéditions sont sujettes au timbre, sauf en matière de cessions par voie d'alignement, auquel cas l'expédition destinée au receveur des Domaines chargé de suivre le recouvrement du prix peut être établie sur papier libre (3). Elles doivent être appréciées, au point de vue de leur force probante, d'après les règles tracées par l'article 1334 du Code Civil, et font donc foi simplement de ce qui est contenu au titre original, lorsque celui-ci subsiste et qu'il peut être représenté. Si le titre original n'existait plus, il y aurait lieu d'observer les dispositions formulées par l'article 1335.

(1) Solution de la Régie du 3 mai 1899, *Revue Enregistr.*, n° 2123.

(2) Décision minist. finances, 19 octobre 1837, *Instruct. des Domaines*, n° 1552.

(3) *Instruct. des Domaines*, n°s 1401 § 10, 2049 § 4 et 2618 § 143.

CHAPITRE II

Conditions de fond requises pour cette vente

Toute vente comporte trois éléments essentiels (C. C., 1582) : le consentement des parties, — une chose qui fasse l'objet du contrat, — et un prix.

Nous allons exposer, d'après l'interprétation de l'Administration des Domaines, l'application des principes du droit commun aux ventes amiables d'immeubles domaniaux.

SECTION I

CONSENTEMENT DES PARTIES

Le consentement des parties doit exister relativement à la chose et au prix, et, ajoute Pothier, « relativement » à la vente », c'est-à-dire que les parties doivent être d'accord sur ce point qu'il s'agit d'une vente.

Le consentement n'est soumis, dans les ventes entre particuliers, à aucune condition extrinsèque, et peut être donné soit par écrit, soit verbalement ou même tacitement. En matière domaniale, au contraire, le consentement réciproque doit, pour la perfection du contrat,

se manifester dans les formes réglementaires. Il peut enfin être vicié pour dol et violence, et aussi pour erreur sur la personne de l'acquéreur ou sur l'objet de la vente.

§ 1. — Erreur sur la personne de l'acquéreur

Le consentement doit émaner d'une personne civilement capable, et possédant en outre la capacité spéciale d'acheter un immeuble domanial.

La vente est en effet considérée comme viciée pour erreur dans le consentement si elle est faite à l'une des personnes auxquelles l'article 1596 du Code Civil refuse la faculté d'acquérir un immeuble de l'Etat, c'est-à-dire aux officiers publics qui se sont occupés de la vente.

Cette prohibition, qui n'existait pas avant la promulgation du Code (1), s'applique aux préfets, sous-préfets, secrétaires généraux des préfets, préposés des Domaines et agents des Administrations par le ministère desquels la vente a été effectuée. La destitution, sans préjudice des peines prévues par l'article 175 du Code Pénal (2), serait pour le fonctionnaire contrevenant la sanction d'une infraction à cette règle, qu'une décision minis-

(1) C. d'État, 11 mai 1825, *Lebon*, t. III, p. 590.

(2) Décision minist. finances, 11 avril 1810 ; Loi 25 mars 1831 ; *Instruct. des Domaines*, n° 1361.

térielle du 21 avril 1813, *(Instruct. des Domaines*, n° 635,) étendit à tous les agents de l'Administration des Domaines, même à ceux qui n'avaient en rien coopéré à la vente. Mais, pour ces derniers, l'interdiction pouvait être levée par le ministre des Finances sur avis favorable du préfet intéressé.

L'expérience ayant démontré qu'il n'y avait, du moins en général, aucun inconvénient à autoriser à se rendre acquéreurs les agents qui n'avaient pas été chargés de préparer la vente, une nouvelle décision du 12 avril 1897 (*Instruct. des Domaines*, n° 2926), rapportant celle du 21 avril 1813, a délégué au directeur départemental le soin de juger de l'opportunité d'accorder cette autorisation.

La jurisprudence avait déjà décidé que l'interdiction d'acquérir ne visait pas les préfets et officiers de l'ordre administratif pour les immeubles situés hors de leur ressort (1), ni même les sous-préfets de la situation de l'immeuble, à condition que l'acte de vente soit retenu par le préfet (2).

En matière amiable, l'hypothèse se présentera rarement qu'un fonctionnaire possède un droit de préemption ou de rétrocession sur un immeuble dont il devrait,

(1) C. d'État, 11 mai 1825, *Lebon*, t. III, p. 590.

(2) C. d'État, 17 novembre 1819, Fessard, *Dictionn. des Dom.*, V° *Aliénation*, n° 20.

selon les règles ordinaires, être chargé de préparer la vente. Mais il semble qu'en semblable occurrence l'Administration pourrait confier cette préparation à un autre fonctionnaire du même ordre, par exemple, si le préemptionnaire était le receveur des Domaines de la situation de l'immeuble, à un sous-inspecteur de ce service.

§ 2. — **Erreur sur l'objet**

L'erreur peut encore porter sur la nature ou sur l'objet de la convention. Le contrat, suivant le cas, sera alors inexistant ou seulement annulable.

Aux termes de l'article 13 du Cahier des charges générales, tout acquéreur domanial est censé bien connaître l'immeuble vendu. Néanmoins, il n'est pas douteux que si la fausse désignation de l'immeuble a déterminé une erreur portant sur la substance même de la chose vendue, le consentement doit être considéré comme vicié, nonobstant cette disposition. Tel serait, par exemple, le cas où l'Etat aurait vendu comme terrain à bâtir un emplacement dont la majeure partie se trouverait grevée de la servitude *non ædificandi* (1).

Le consentement serait également vicié si la vente

(1) C. d'État. 16 août 1859, *Lebon*, p. 602.

s'appliquait à des biens insusceptibles d'être vendus par l'Etat, comme un immeuble appartenant à autrui ou dépendant du domaine public.

On considère encore comme viciant le consentement la coexistence d'une erreur dans la contenance indiquée de l'immeuble et d'une erreur dans la désignation des tenants et aboutissants. La présomption s'établit alors que l'erreur porte sur la substance même de la chose vendue, ce qui constitue, dit l'Instruction des Domaines 2618 § 12, une cause de nullité dont chacune des parties est autorisée à se prévaloir. Cette présomption ne laisse pas d'ailleurs que d'être critiquable, la simple inexactitude dans la désignation des limites ne constituant pas une erreur sur la substance même de la chose, non plus que la simple erreur en plus ou en moins dans la contenance. Mais s'il est vrai que chacune de ces erreurs prise isolément ne peut être considérée comme ayant vicié le consentement des parties, il est vraisemblable, lorsque toutes les deux existent concurremment, que l'erreur porte sur la chose elle-même. Quoi qu'il en soit, l'article 13 du Cahier des charges a statué *de eo quod plerumque fit*, et la pratique applique strictement ses dispositions.

La jurisprudence est allée même jusqu'à admettre le droit de résiliation de l'acquéreur, pour vice du consentement, lorsque les limites n'ont pas été exactement

indiquées (1). Mais cette solution ne paraît acceptable que si la contenance indiquée à l'acte de vente n'a pas été obtenue. Si le bien vendu remplissait à cet égard les conditions de l'acte d'aliénation, on ne voit pas quel serait le sujet de plainte de l'acquéreur, et il conviendrait de limiter ses droits à ceux dont avait pu valablement disposer l'Etat vendeur.

Le consentement semble au contraire vicié quand il y a eu omission partielle, par exemple quand, à l'aide des confins indiqués, il est impossible de composer la pièce entière (2).

SECTION II

OBJET

Le second élément essentiel de la vente est une chose qui fasse l'objet du contrat.

La chose, c'est-à-dire l'immeuble, en notre matière, doit exister au moment du contrat. Dans le droit commun, il suffit qu'elle soit susceptible d'exister un jour, le Code Civil, dans ses articles 791, 1130 et 1600, n'inter-

(1) C. d'État, 27 novembre 1814, *Lebon*, t. I, p. 546 ; 18 mars 1816, *Lebon*, t. II, p. 30 ; 23 juin 1819, *Lebon*, t. II, p. 525.

(2) C. d'État, 22 juillet 1818, *Lebon* t. II, p. 385 ; 11 décembre 1838, *Lebon*, t. VII, p. 236.

disant en effet le pacte sur choses futures que pour les successions non encore ouvertes.

Mais le cas, très rare dans le droit commun, où une vente immobilière porte sur une chose future, ne peut, à notre avis, se présenter en matière de vente domaniale amiable. Ainsi que nous l'avons dit, nous n'admettons pas que les concessions du droit d'endigage ou d'atterrissements non complètement formés constituent de véritables ventes. La vente, translative de propriété en droit français, ne saurait, en effet, s'appliquer à des dépendances du domaine public mises hors du commerce par la loi des 22 novembre-1er décembre 1790 (art. 12 et 24), et par les art. 528, 1128 et 1598 du Code Civil. Les concessions de l'espèce doivent donc être envisagées comme formant une classe distincte de contrats intermédiaires entre les ventes et les actes administratifs proprement dits.

D'autre part, en matière de vente amiable, l'immeuble domanial doit rentrer dans une des catégories prévues par les lois autorisant ce mode spécial d'aliénation.

Les seuls immeubles qui puissent faire l'objet d'un contrat de vente domaniale amiable sont donc :

1° Les lais et relais de la mer, les atterrissements, accrues ou alluvions mûrs, les étangs et marais (L. 16 septembre 1807, art. 41) ;

2° Les portions de routes déclassées (art. 1, 3, et 4 de la loi du 24 mai 1842, et 2 de la loi du 6 décembre 1897) ;

3° Les terrains retranchés par alignement des voies publiques (L. 16 septembre 1807, art. 53) ;

4° Les terrains expropriés et restés sans emploi grevés du privilège de rétrocession (L. 3 mai 1841, art. 60, 61, 62) ;

5° Les immeubles domaniaux expropriés pour cause d'utilité publique (L. 3 mai 1841, art. 13 § 5, 19 et 26) ;

6° Les immeubles domaniaux compris dans l'alignement des voies départementales et communales (L. 16 septembre 1807, art. 50 ; L. 21 mai 1836, art. 15, 17, 18 ; L. 20 août 1881, art. 13 ; L. 6 décembre 1897, art. 3) ;

Et 7° Les délaissés fluviaux à la suite de travaux légalement exécutés (C. C. 563 ; L. 8 avril 1898, art. 38).

Les autres dispositions du droit commun sont applicables aux immeubles ci-dessus, notamment les prescriptions de l'article 1601 du Code Civil, en cas de perte totale ou partielle de l'immeuble.

De même, l'immeuble se détermine par l'indication de son lieu de situation, de sa nature, de sa contenance et de ses tenants et aboutissants. Cependant le Conseil d'État a jugé que la désignation des tenants et aboutissants déterminait véritablement l'immeuble, la contenance indiquée devant être considérée comme subsidiaire, si les débornements sont exacts. La Cour de Cassation a également décidé que la référence aux

indications cadastrales ne pouvait servir qu'à titre de renseignement (1).

Enfin, l'État doit, comme un simple particulier, en vertu de l'article 1599 du Code Civil, être propriétaire de l'immeuble.

Les lois spéciales qui réglaient les conditions des ventes nationales décidaient autrefois que la vente du bien d'autrui était valable, sauf au véritable propriétaire à se faire indemniser par le Trésor public (2). Elles avaient donc pour effet de résoudre le droit du propriétaire en une simple créance en indemnité contre l'État. Mais ces dispositions, qui procédaient d'un plan politique, et revêtaient par là-même un caractère d'acte de gouvernement qui distinguait profondément les ventes nationales des contrats régis par le droit civil, ne sont plus applicables aujourd'hui, de l'aveu de tous. La Cour de Cassation a jugé notamment que l'article 1599 est applicable à l'État, attendu que « depuis la promul-» gation de la charte constitutionnelle (de 1814), qui » consacre l'inviolabilité des propriétés et ne permet » même à l'État d'en exiger le sacrifice que pour cause » d'intérêt public légalement constaté, l'État ne peut,

---

(1) Cass. req. 6 août 1900, confirmant arrêt Cour Poitiers, 29 novembre 1898, *Revue de l'Enregistrement*, n° 2562.

(2) Constitutions des 5 fructidor an III, art. 374, et 22 frimaire an VIII, art. 94.

» pas plus que les particuliers, vendre le bien d'au-» trui » (1).

La solution doit être identique si un même bien est vendu deux fois ; c'est la première vente qui est valable, puisque la deuxième a porté sur une chose d'autrui. Cette règle était d'ailleurs reconnue applicable aux ventes nationales (2).

La vente d'un bien appartenant par indivis à l'Etat et à des particuliers peut-elle être réputée vente de la chose d'autrui, quand les copropriétaires de l'Etat n'ont pas été avisés ? L'affirmative paraît fondée ; mais il ne faudrait pas assimiler à ce cas, en dehors de conditions exceptionnelles, la cession régulièrement faite des droits que l'Etat possède dans l'immeuble (3). Le Domaine prend d'ailleurs la précaution, en pareil cas, d'inviter le copropriétaire de l'Etat à effectuer le partage dans un délai déterminé ; après quoi il procède à la vente comme si le bien était exclusivement domanial, sauf le droit du copropriétaire de toucher sa part dans le prix.

(1) Cass. Civ. 26 décembre 1825, D. 26, 1, 86 ; C. d'État, 16 janvier 1824, *Lebon*, t. III, p. 480 ; 14 juillet 1838 *Lebon*, t. VII, p. 135 ; 30 juillet 1859, *Lebon*, p. 609.

(2) C. d'État, 7 avril 1813, *Lebon*, t. I, p. 434 ; 17 novembre 1819, *Lebon*, t. II, p. 608 ; 9 janvier 1828, *Lebon*, t. IV, p. 262.

(3) Nancy, 8 février 1833, *Pandectes françaises chronol.*, à la date ; Toulouse, 2 avril 1835, D. 35. 2. 210 ; Cass., 26 mai 1841, S. 41. 1. 748.

SECTION III

PRIX

Enfin l'article 1582 du Code Civil exige comme dernier élément du contrat de vente un prix, qui doit consister en argent, la vente ne pouvant se distinguer que par là de l'échange (1). Les ventes domaniales sont soumises à la même règle.

Quelles que soient les circonstances dans lesquelles on sollicite leur acquisition, les biens de l'Etat ne peuvent, en effet, être aliénés gratuitement, à moins d'une disposition législative formelle. Ce principe, qui résulte des dispositions de la loi du 2 nivôse an IV, des arrêtés du Gouvernement des 22 brumaire et 23 nivôse an VI et des Ordonnances des 14 septembre 1822 et 31 mai 1838, n'a jamais fléchi, et a été consacré par de nombreuses décisions ministérielles, parmi lesquelles nous citerons celle du 1er décembre 1842 (2).

D'autre part, aucune vente domaniale ne peut être faite moyennant un prix inférieur à la valeur réelle de l'immeuble ; s'il en était autrement, la vente aurait pour effet de consentir d'une manière détournée et illégale

---

(1) Voir cependant Cass., 26 février 1883, S. 83-1-66.

(2) Géraud, *Dictionnaire de Comptabilité*, Vo *Aliénation*, no 198.

soit un abandon partiellement gratuit de la propriété de l'Etat, soit une subvention indirecte puisée en dehors des ressources allouées par les crédits budgétaires.

Mais à l'égard de la vilité du prix, la législation domaniale se sépare du droit commun par une divergence que nous étudierons plus loin.

CHAPITRE III

Clauses spéciales et modalités diverses de cette vente

L'aliénabilité du domaine privé de l'Etat, au moment où elle fut établie, s'appliqua aux biens confisqués par les lois révolutionnaires, principalement à ceux du clergé, des fabriques, des hospices et des émigrés. Cette mise en vente, dit M. Perriquet (1), avait été dictée en grande partie par une pensée politique : celle d'associer le pays à la Révolution. Aussi l'exécution en fut-elle poursuivie avec une persistance qui devait conduire à considérer ces aliénations comme mises hors du droit commun, et à peu près absolument irrévocables.

C'est ainsi qu'aux termes des lois des 14-17 mai 1790, 25 juillet 1793, 5 fructidor an III, 2 prairial an VII, etc..., les biens étaient vendus francs de toutes redevances, prestations et hypothèques ; les ventes n'étaient annulables ni pour défaut de contenance, ni pour lésion, et étaient valables même si l'immeuble dépendait du domaine public, — même s'il n'appartenait pas à l'Etat

(1) Perriquet, *Les Contrats de l'État*, n° 28.

vendeur (sauf si le véritable propriétaire avait fait opposition à la vente ou si l'immeuble avait été déjà vendu nationalement une première fois).

Cet état de chose fut consacré par l'article 9 de la Charte du 4 juin 1814 déclarant les propriétés nationales inviolables comme les autres, par la loi du 5 décembre 1814 ordonnant la restitution des biens non vendus, et par la loi du 27 avril 1825 indemnisant les anciens propriétaires.

Enfin, pour compléter ce régime exceptionnel, les ventes nationales furent considérées par mesure politique comme des actes d'administration. Le Conseil d'Etat et la Cour de Cassation s'accordèrent dès le premier moment pour annuler tous les jugements rendus en cette matière par les tribunaux de droit commun, et l'article 4 de la loi du 28 pluviôse an VIII ne fit que constater la situation admise en déclarant que « le Con-» seil de préfecture prononcera sur... le contentieux des » domaines nationaux. »

Mais à part cette dernière règle de compétence qui d'ailleurs, ainsi que nous le verrons, ne doit pas être prise dans un sens absolu, la législation exceptionnelle créée pour les ventes nationales, tout en laissant des traces profondes dans notre droit actuel, n'a pas survécu aux causes qui la motivèrent : la vente de la chose d'autrui ou d'une dépendance du domaine public n'est plus admise aujourd'hui ; la double erreur de conte-

nance et de désignation des limites donne lieu à l'annulation de la vente ; et si les biens domaniaux continuent à être vendus francs et libres de toutes dettes et hypothèques, cette clause ne veut plus dire, comme sous l'empire de la loi des 14-17 mai 1790, que la vente anéantit *ipso facto* les hypothèques grevant du chef des tiers les immeubles vendus.

En principe, les conditions de fond des contrats ordinaires restent donc applicables aux ventes de l'Etat. Quant aux stipulations du Cahier des charges générales insérées dans les actes de vente amiable, il ne faudrait pas en exagérer la portée. Ces clauses ne sont, en effet, presque toutes, que la reproduction d'une partie des conditions exorbitantes du droit commun imposées aux acquéreurs de biens nationaux par les lois révolutionnaires. La plupart de ces lois, étant abrogées et sans objet aujourd'hui, n'ont par suite d'autre valeur juridique que celle attribuée par le droit commun aux conventions privées.

La loi du 18 mai 1850, en prescrivant la rédaction de ce Cahier des charges, n'a eu nullement pour but de lui donner force légale, comme le font certaines lois pour les règlements d'administration publique rendus en vue de leur exécution. L'article 2 de cette loi porte en effet seulement que le prix des adjudications sera payable avec intérêts à partir de l'entrée en possession de l'acquéreur « de la manière et dans les délais qui seront

» fixés par un cahier des charges approuvé par le » ministre des Finances ».

Sans doute, par cette approbation, le Cahier des charges est devenu l'œuvre même du ministre, et ne peut dès lors, en matière de vente aux enchères, être modifié sur aucun point qu'en vertu d'une nouvelle décision ministérielle. Néanmoins, il n'a fait, en somme, qu'apporter une modification à l'article 5 de la loi du 15 floréal an X qui fixait uniformément pour tous les cas le mode de paiement du prix que le ministre a désormais le pouvoir de régler.

Ses dispositions ne peuvent, en conséquence, déroger aux lois qui les prohibent entre particuliers. C'est ainsi, notamment, que l'article 1628 du Code Civil, relatif à la garantie, et l'article 1154, prohibant l'anatocisme, seront toujours applicables, nonobstant l'insertion au traité amiable des articles 13 et 20 du Cahier des charges. Le Code Civil doit être en effet considéré comme ayant abrogé les lois antérieures en tant qu'elles seraient contraires à ses dispositions.

SECTION I

CLAUSES PARTICULIÈRES AJOUTÉES A L'ACTE DE CETTE VENTE

Dans les ventes amiables, l'Etat peut insérer à l'acte les conditions nécessitées par les circonstances particu-

lières de l'affaire, telles que les prohibitions à imposer ou les réserves à faire dans l'intérêt des services publics, la description des travaux à exécuter par l'acquéreur, le délai imparti pour cette exécution, les peines et déchéances encourues pour inexécution ou exécution incomplète, ou l'obligation, le cas échéant, d'assurer contre l'incendie les constructions vendues et d'en justifier.

L'Etat peut aussi imposer à son acquéreur l'obligation de subir certains dommages, certains retranchements éventuels. Ainsi est valable la stipulation que ni l'acquéreur ni ses ayants-droit ne seront admis à réclamer à aucune époque contre l'exécution des travaux que l'Etat jugerait à propos de faire dans le voisinage (1).

En outre, l'Etat se réserve en général, pour les immeubles domaniaux joignant la mer, un droit de passage permanent pour le service des douanes et les opérations de sauvetage, et, aussi, un espace de terrain en dehors du périmètre mis en vente suffisant pour permettre en tout temps aux pêcheurs l'accès de la grève (2).

Sous le nom de « réserve domaniale », on insère également dans certains actes de vente une disposition

(1) C. d'Etat, 7 mars 1873, *Lebon*, p. 226.
(2) *Instruction des Domaines*, n° 2938.

astreignant l'acquéreur à fournir, le cas échéant, le terrain nécessaire au redressement de la voie publique, conformément aux alignements régulièrement approuvés; et cette réserve, qui doit être expressément stipulée, continue à frapper l'immeuble si l'acquéreur vient à l'aliéner lui-même, sauf indemnité au profit du second acquéreur contre son vendeur (1).

Mais il va sans dire que toute condition entachée de féodalité serait inadmissible, aux termes de la loi du 17 juillet 1793, toujours en vigueur, et devrait être réputée non écrite (2).

Enfin, l'acquéreur peut être tenu de fournir bonne et valable caution.

Cette disposition, dit l'Administration des Domaines en note à l'article 8 du Cahier des charges, assure l'application de l'article 9 de la loi du 15 floréal an X et de la décision du ministre des Finances du 4 février 1815 (*Instruct. Domaines* n° 672). Les préposés ont, en cette matière, une grande latitude dont ils doivent user avec modération, mais aussi avec une grande vigilance. L'Administration leur rappelle spécialement les prescriptions des articles 2016, 2018 et 2019 du Code Civil. Ils

(1) Cass., 8 février 1836, S. 36. 1. 307 ; 20 mars 1850, D. 50 1. 339 ; 29 juillet 1851, S. 51. 1. 86 ; 23 juin 1851, S. 51. 1. 278 ; 14 juin 1853, S. 53. 1. 525.

(2) Cass., 28 mai 1873, S. 74. 1. 80 ; *Circul. Régie*, nos 450 et 544.

doivent également apprécier si, dans certains cas, il ne convient pas d'exiger par exemple que la femme qui a capacité pour contracter s'engage solidairement avec son mari acquéreur.

Mais si c'est aux préposés des Domaines à requérir que l'acheteur fournisse caution et à discuter la solvabilité de cette caution, c'est au rédacteur de l'acte à statuer, sous sa responsabilité, sur les réquisitions qui lui sont adressées à cet effet.

Les règles du droit commun sont applicables à la caution. Toutefois, lorsque des poursuites dirigées contre le débiteur principal ont été dénoncées dès le principe à la caution, avec déclaration qu'elle sera personnellement contrainte, cette caution, ayant été ainsi mise en demeure de se libérer de ses obligations et d'exercer contre le débiteur principal toutes poursuites ou de prendre toutes mesures conservatoires, ne peut invoquer le bénéfice de l'article 2037 du Code Civil (1).

SECTION II

MODALITÉS DIVERSES DE CETTE VENTE

Les ventes ordinaires d'immeubles peuvent être affectées de diverses modalités, telles que la condition, le

(1) C. d'État, 8 avril 1847, *Lebon*, p. 190.

terme, l'alternativité, la réserve de la faculté d'élire command.

Les ventes domaniales amiables sont soumises aux mêmes règles. Cependant elles ne peuvent comporter l'alternativité, puisque l'objet de la vente est toujours déterminé.

En ce qui concerne l'élection de command, l'acquéreur amiable d'un immeuble domanial peut-il se réserver dans tous les cas cette faculté ?

Cette question est subordonnée à celle de la cessibilité des droits de rétrocession ou de préemption dont l'immeuble peut être affecté. Si ces droits sont cessibles directement à un tiers, l'élection de command est possible. Dans le cas contraire elle ne se comprendait pas, puisqu'elle aurait pour but de réaliser sous une autre forme une cession prohibée.

Or, nous avons vu (1) que si la pratique admet la cessibilité de ces deux droits, les principes du droit civil s'opposent à ce que le droit de préemption puisse faire l'objet d'un transfert indépendant de l'immeuble auquel il profite.

Par suite, l'élection de command, très rare dans les ventes domaniales aux enchères, ne pourra se présenter, à notre avis, qu'à titre exceptionnel dans les ventes

(1) Introduction, II, p. 19

amiables. Mais elle est possible tout au moins dans les « cessions » à titre de rétrocession, et dans les « concessions » prévues par l'article 41 de la loi du 16 septembre 1807.

Dans ces hypothèses, l'acquéreur peut donc être autorisé à déclarer qu'il acquiert pour lui et pour un autre conjointement (1), ou se réserver la faculté d'élire command (2). Mais cette réserve doit être expresse (3).

L'élection de command ne peut d'ailleurs être faite que par l'acquéreur direct, au profit d'un seul individu, et pour la totalité de l'immeuble vendu (4).

Nul ne peut être élu command s'il ne réunit les qualités pour être acquéreur direct. Le préfet, qui a capacité pour prononcer l'admissibilité du command, doit, pour ce motif, toujours consulter au préalable le directeur des Domaines (5) ; et si le command n'est pas accepté, l'immeuble reste pour le compte de l'acquéreur primitif.

---

(1) Solution Régie, 26 décembre 1890, *Journal de l'Enregistrement*, n° 23584. Mais l'obligation de payer le prix reste indivisible.

(2) Loi 22 frimaire an VII, art. 68 § 1, n° 24 ; Loi 28 avril 1816, art. 43-3°.

(3) Loi 13 septembre-16 octobre 1791 ; Instruction du Directoire du 12 frimaire an V.

(4) Loi 13 septembre-16 octobre 1791 et 26 vendémiaire an VII ; Cass., 22 août 1809, *Instruct. des Domaines*, 390 § 4 ; Avis C. d'État, 24 décembre 1808, approuvé le 30 janvier 1809, *Instruct. des Domaines*, 422.

(5) Décision minist. finances, 17 mars 1808, art. 3.

De même le fonctionnaire ou le magistrat municipal qui rédige l'acte de vente peut stipuler, sur réquisition de l'agent des Domaines, que l'élection ne sera acceptée qu'après présentation d'une caution solvable. L'acquéreur, après l'acceptation de sa déclaration, n'est plus, en effet, responsable du paiement du prix envers le vendeur, à moins qu'il ne l'ait garanti par une clause formelle (1).

La déclaration et l'acceptation de command ont lieu simultanément dans les trois jours de la vente, — ou, le cas échéant, de la notification à l'intéressé de l'approbation du contrat, — au secrétariat de la préfecture, de la sous-préfecture ou de la mairie où la vente a été passée (2). Il n'est dû, pour l'enregistrement de cette déclaration, qu'un droit fixe de 4 fr. 50 en principal si cette déclaration a été passé dans la forme ci-dessus avec le concours d'un proposé des Domaines, ou si, à défaut de ce concours, elle a été enregistrée ou notifiée au receveur de l'enregistrement dans le même délai (3).

(1) L. 15 floréal an X, art. 9. Décis. minist. finances, 4 février 1815, *Instruct. des Domaines* 672 *in fine*.

(2) L. 26 vendémiaire an VII, art. 11 (*Circul. Régie* 1417 *bis*) ; Décis. minist. finances, 17 mars 1808, art. 2. — Ce délai a été successivement de six mois (L. 13 septembre-16 octobre 1791, *Circul. Régie* 752), de vingt-quatre heures (L. 26 ventose an III, *Circul. Régie* 767), et de trente jours (L. 13 thermidor an IV, *Circul. Régie* 942).

(3) Cahier des charges, art. 6 ; Cass. 1er juillet 1809 et 15 novembre 1813, *Journal de l'Enregistr.*, nos 23207-31.

Toute déclaration de command qui n'est pas faite, enregistrée ou notifiée dans les conditions et délais ci-dessus indiqués, doit être, quant aux droits d'enregistrement considérée comme une revente pure et simple.

CHAPITRE IV

Effets produits par cette vente

En droit commun, par le seul effet du contrat les parties sont réciproquement liées, quoique la chose n'ait pas été livrée ni le prix payé (C. C. 1583) ; les risques passent à l'acheteur (C. C. 1138 et 1624), et la propriété de la chose lui est transmise avec ses droits et ses charges (C. C. 711 et 2182); enfin tout pacte obscur ou ambigu doit être interprété contre le vendeur (C. C. 1602).

Ces règles sont entièrement applicables aux ventes domaniales. Il convient néanmoins de préciser le point de départ du lien de droit qui, en matière ordinaire, unit les contractants dès la signature de l'acte.

Pour les contrats amiables de vente domaniale il faut distinguer.

Si l'acte est parfait par la seule signature des parties, par exemple dans le cas de cessions par voie d'alignement ou par préemption, nul doute que le lien ne se forme aussitôt, et que les articles 1138 et 1583 ne doivent venir à effet.

Mais nous avons vu que certains contrats pouvaient être soumis à l'approbation de l'autorité supérieure : ministre ou gouvernement, selon le chiffre du prix. Tels

sont les actes de concession (L. 16 septembre 1807, art. 41) et les règlements amiables d'indemnité en matière d'expropriation de terrains domaniaux pour cause d'utilité publique (L. 3 mai 1841, art. 13). Dans ces hypothèses, le contrat doit contenir une clause subordonnant, en ce qui concerne l'Etat, la validité de la convention à cette approbation, tout en déclarant la vente parfaite à l'égard de l'acquéreur dès que son adhésion aura été reconnue manifeste, c'est-à-dire en pratique dès la signature de l'acte.

De ce moment l'acquéreur sera donc définitivement lié, et ne pourra plus se retirer. Il est à la discrétion de l'Etat, qui reste maître d'approuver ou de ne pas approuver, ainsi que la jurisprudence l'a formellement reconnu (1). Les conventions font en effet la loi des parties ; aucun texte n'interdit à l'Administration le droit de ne pas approuver les aliénations faites par ses délégués, et cette faculté ne donne pas aux acquéreurs le droit de se départir des engagements qu'ils ont pris en signant le contrat.

Comme conséquence, la propriété de l'immeuble avec ses droits, ses charges et ses risques, advient à l'acquéreur par le seul effet de la vente, du jour de la signature de l'acte par les parties intéressées, ou seulement du

(1) C. d'État, 3 février 1819, *Lebon*, t. II, p. 463 ; 5 décembre 1837, *Lebon*, t. VI, p. 646.

jour de la notification de l'approbation de l'autorité supérieure, s'il y échet.

Cette conséquence ne se produit pas cependant dans tous les cas. L'Administration des Domaines recommande en effet d'insérer dans les actes de vente amiable, toutes les fois que les directeurs départementaux le jugeront utile aux intérêts du Trésor, les articles 14, 15, 22 et 23 du Cahier des charges relatifs à la perception des fermages et aux paiements des impôts.

En ce qui concerne les fermages, ces clauses enlèvent à l'acheteur le droit de toucher les loyers payés d'avance, sans qu'il puisse prétendre pour ce motif à aucune indemnité ou diminution du prix. De même, l'acheteur n'aura aucun droit aux loyers et fermages échus qui n'auraient pas été payés avant le jour où l'acte est devenu définitif, non plus qu'au prorata de ceux courus mais non échus à la même époque. Enfin la perception des loyers qui lui reviennent ne sera autorisée à son profit qu'après paiement du premier cinquième du prix. Quant aux démolitions, extractions et coupes de bois, elles resteront interdites jusqu'au paiement intégral, à moins d'une autorisation expresse du ministre.

La Cour de Cassation a même jugé, le 19 germinal an XII (S. 7. 2. 983), qu'en cas de vente d'un domaine national l'Etat doit profiter des fruits qui ont été recueillis dans l'année de la vente, à proportion du temps qui s'est écoulé entre le premier jour de l'année

et celui de la vente, encore même que l'immeuble n'étant point baillé, les fruits consistent non en loyers ou fermages, mais en récoltes pendantes par racines.

Quant à l'impôt, l'acquéreur le supporte, en vertu de l'article 15 du Cahier des charges, à partir du jour de la vente, puisque, d'après la loi des 3-10 juillet 1790, les contributions constituent une charge des fruits.

Antérieurement à l'an VI, aucune clause n'était insérée à ce sujet dans les actes de vente. En l'an VI, deux Circulaires de la Régie, nos 1106 et 1225, prescrivirent d'introduire une disposition portant que « lorsque » la vente aura lieu dans les six premiers mois de l'année, » la contribution entière de l'année sera acquittée par » l'acquéreur. Au contraire, lorsque l'aliénation se fera » postérieurement au 1er juillet, c'est-à-dire dans les six » derniers mois, la contribution de l'année restera en » totalité à la charge de la République ».

Mais, par une décision du 2 brumaire an VII, le ministre des Finances prescrivit de modifier la clause ci-dessus en ce sens que « les acquéreurs supporteront » désormais l'impôt à dater du jour de l'aliénation ». Et, depuis cette époque, une clause conforme a toujours été insérée dans les cahiers des charges et dans les contrats amiables (1).

(1) *Circul. Régie*, 1417 *bis* ; *Instruct. des Domaines*, 663, 819, 1361, 2618 et leurs annexes.

Il n'y a d'ailleurs lieu, en général, à aucun compte à ce sujet entre l'Etat et les acquéreurs, les biens vendus n'étant pas grevés la plupart du temps de la contribution foncière dont la loi du 3 frimaire an VII (art. 105) a exempté tous les domaines nationaux improductifs de revenus. Cependant lorsqu'il s'agit de forêts (1) ou d'immeubles productifs sous la main du Domaine (2), les acquéreurs pourraient avoir à rembourser à l'Etat la portion d'impôt avancé par celui-ci et afférente à une période postérieure à la date de la vente. Les préposés des Domaines sont alors chargés d'en suivre le recouvrement sur les acquéreurs, mais dans ce cas une disposition particulière du contrat devrait faire connaître le montant du prorata à rembourser.

SECTION II

OBLIGATIONS DE L'ÉTAT VENDEUR

Aux termes de l'article 1603 du Code Civil, le vendeur » a deux obligations principales : celle de délivrer, et » celle de garantir la chose qu'il vend. »

(1) Loi 19 ventôse an IX, art 4.

(2) Maguéro, *Dictionn. des Domaines*, V° *Aliénation*, n° 25, et V° *Contributions*.

Quelle est la portée de cette règle à l'égard de l'Etat vendeur amiable d'un immeuble susceptible d'aliénation ?

§ 1. — **Obligation de délivrer**

Comme un simple particulier, l'Etat est tenu d'effectuer la délivrance de l'immeuble qu'il vend (1).

1. — *Forme de la délivrance*

La délivrance d'un immeuble domanial se fait dans les mêmes formes que celle d'un immeuble ordinaire.

L'Etat doit, par suite, remettre à l'acheteur les titres de propriété qu'il peut posséder, et en outre, si l'immeuble vendu est une maison, les clefs servant à en ouvrir les issues. Bien entendu, il devra, de plus, s'abstenir de tout acte qui pourrait gêner la prise de possession de l'acheteur, s'il s'agit d'une maison en cessant de l'habiter, s'il s'agit d'un fonds de terre en cessant de le faire cultiver.

L'acheteur ne peut exiger d'autres titres de propriété que ceux qui lui seront remis par le receveur des Domaines. Il est autorisé toutefois à se faire délivrer à ses frais des copies collationnées ou des expéditions

(1) C. d'État, 14 novembre 1879, S. 81. 3. 13.

ou extraits des titres qui se trouvent dans les dépôts publics (1).

Mais le principe du droit de rétention appartenant au vendeur jusqu'au paiement intégral du prix, sauf le cas où un délai de paiement a été stipulé (C. C. 1612), n'est pas applicable en matière de vente domaniale, si dans le contrat est insérée la clause prévue par l'article 14 du Cahier des charges, d'après laquelle l'acquéreur peut entrer en possession de l'immeuble dès qu'il a versé un cinquième de son prix (supérieur à 100 francs), et payé tous les frais dont il est tenu (2). Jusque là, le Domaine ne doit pas se dessaisir de l'administration des biens vendus, et l'acheteur ne peut ni obtenir l'expédition de l'acte sans laquelle il n'a pas le droit d'entrer en possession, ni percevoir les fruits civils ou naturels (3).

Le retard dans la délivrance, s'il était imputable à l'Etat, autoriserait l'acheteur, conformément aux articles 1610 et 1611 du Code Civil, à demander à son choix la résolution du contrat ou sa mise en possession avec dommages-intérêts.

---

(1) Loi 24 février-30 mars 1791, art. 4 ; 12 juillet 1793, art. 1 ; 16 brumaire an VII, art. 11.

(2) Loi 16-17 mai 1790, titre 3, art. 5 ; Arrêtés minist. finances, 11 juin 1850 et 10 juillet 1851 (*Instruct. des Domaines,* 1860 et 1885 § 1).

(3) Arrêté de la Commission des Revenus nationaux du 28 floréal an III ; Instruct. du Direct. exécutif du 12 frimaire an V, p. 24 ; Loi 24 février-30 mars 1791, art. 6.

D'un autre côté l'acheteur tombé en déconfiture ou en faillite avant d'avoir rempli les formalités préalables à son entrée en possession effective ne pourrait exiger la délivrance qu'en fournissant, selon les règles du Code Civil (art. 1612 et 1613), une caution solvable pour le paiement de la portion du prix payable à terme.

En toute hypothèse les frais de la délivrance restent à la charge de l'Etat.

2. — *Étendue de la délivrance*

Comme règle générale, l'immeuble vendu doit être délivré à l'acquéreur dans l'état où il se trouve au moment de la vente, avec ses accessoires et tout ce qui est destiné à son usage perpétuel. Jusque-là, le vendeur est tenu d'apporter à la chose les soins d'un bon père de famille (C. C. 1137, 1608, 1614 al. 1 et 1615).

Mais l'Etat est-il également tenu de délivrer la contenance telle qu'elle est portée au contrat, sous les modifications exprimées par les articles 1616 et suiv. du Code Civil ?

L'article 13 § 3 du Cahier des charges y répond.

« La vente, porte ce texte, est faite sans garantie de » mesure, consistance et valeur ; et il ne pourra être » exercé respectivement aucun recours en indemnité, » réduction ou augmentation de prix, quelle que puisse » être la différence en plus ou en moins dans la mesure, » consistance ou valeur.

» Cependant, lorsqu'il y aura eu erreur en même » temps dans la désignation des tenants et aboutissants » et dans la consistance annoncée, chacune des parties » aura le droit de provoquer la résiliation du contrat ; » mais si l'une de ces deux conditions se trouve remplie, » il ne pourra être reçu aucune demande en résiliation » ou indemnité. »

Il résulte de cette stipulation, obligatoirement insérée dans tous les contrats de vente amiable, que c'est la désignation des tenants et aboutissants qui fait connaître l'exacte consistance des biens vendus, les indications fournies sur la contenance n'étant que subsidiaires. La jurisprudence est formelle à cet égard (1).

Par suite, tout ce qui se trouve compris dans les limites doit être considéré comme faisant partie de la vente. Il en est ainsi pour une cave établie sous l'immeuble vendu (2) ; pour une cour enclavée dans les bâtiments vendus (3) ; pour les arbres existant sur

(1) C. d'État, 7 avril 1819, *Lebon*, t. II, p. 500 ; 20 juin 1821, *Lebon*, t. III, p. 85 ; 19 janvier 1832, *Lebon*, t. V. p. 113 ; 10 juin 1835, *Lebon*, t. VI, p. 137 ; 6 mai 1836, *Lebon*, t. VI, p. 328 ; 16 mai 1837, *Lebon*, t. VI, p. 530 ; 4 juillet 1837, *Lebon*, t. VI. p. 567 ; 12 avril 1838, *Lebon*, t. VII, p. 74 ; 5 juin 1838, *Lebon*, t. VII. p. 110 ; 14 janvier 1839, *Lebon*, p. 40 ; 23 avril 1840, *Lebon*, p. 120, etc...

(2) C. d'État, 18 janvier 1813, *Lebon*, t. I, p. 406 ; 21 janvier 1829 *Lebon*, t. IV, p. 442.

(3) C. d'État, 21 juillet 1853, *Lebon*, p. 761 ; 21 mars 1861, *Lebon*, p. 205. — Toutefois une cour restée commune aux acquéreurs de

l'immeuble quand il n'a été formulé aucune réserve à ce sujet (1), ou quand il n'a été fait réserve qu'à l'égard des arbres abattus (2); pour les bestiaux et instruments aratoires destinés à l'exploitation de l'immeuble, et les semences, céréales ou engrais existant sur le bien vendu (3), etc.

Mais on a toujours considéré comme écartées de la vente, même faite sans réserves expresses, les dépendances qui deviennent absolument inutiles par suite de la nouvelle destination que, du fait même de l'aliénation, l'immeuble vendu devait recevoir : ainsi décidé à l'égard des engins de vidange et de retenue d'un étang dont le dessèchement était imposé (4).

Enfin, une règle générale veut que tout ce qui n'est pas compris dans les limites, ainsi que les confins donnés au bien vendu soient écartés de la vente. Par suite, on a considéré comme exclus : un chemin limitrophe du bien vendu, les digues d'une rivière donnée

---

diverses parties du bien a été présumée, précisément en raison de ce caractère, placée en dehors de la vente (C. d'État, 17 novembre 1819, *Lebon*, t. II, p. 60).

(1) C. d'État, 12 mai 1819, *Lebon*, t. II, p. 505; 20 février 1822, *Lebon*, t. III, p. 173; 29 janvier 1823, *Lebon*, t. III, p. 313.

(2) C. d'État, 22 juillet 1813, *Lebon*, t. I, p. 448.

(3) Loi 28 octobre-5 novembre 1790, et Décret 27 juillet 1810.

(4) C. d'État, 23 janvier 1837, *Lebon*, t. VI, p. 485.

comme limites, les talus d'un rempart bordant la propriété, etc. (1).

§ 2. — Obligation de garantir

En droit commun, le vendeur doit procurer à l'acquéreur, en outre de la possession matérielle de la chose vendue, une possession paisible, c'est-à-dire exempte d'éviction ou de troubles, et utile, par conséquent exempte de vices cachés (C. C. 1625 et suiv.).

La garantie étant de l'essence même du contrat de vente qui doit rendre l'acquéreur propriétaire, la législation domaniale ne pouvait à cet égard déroger aux règles ordinaires. L'obligation de garantie s'applique donc à l'Etat vendeur, et il nous suffirait de nous référer sur ce point aux principes du droit civil. Mais comme, aux termes de l'article 1627 du Code Civil, les parties peuvent, par des conventions particulières, ajouter à cette règle ou en diminuer l'effet, nous avons à exposer les modifications conventionnelles que l'Etat impose à ses acheteurs, quant à l'étendue et aux effets

(1) C. d'État, 7 avril 1819, *Lebon*, t. II, p. 499 ; 29 décembre 1819, *Lebon*, t. II, p. 623 ; 24 février 1825, *Lebon*, t. III, p. 567 ; 26 octobre 1825, *Lebon*, t. III, p. 654 ; 10 août 1828, *Lebon*, t. IV, p. 379 ; 30 mai 1834, *Lebon*, t. V, p. 522 ; 14 novembre 1834, *Lebon*, t. V, p. 615 ; 1er septembre 1848, Béquet, *Répertoire de Droit administr.*, Vo *Domaine*, no 1896 ; 20 janvier 1843, *Lebon*, p. 32 ; etc...

de la garantie, par les articles 11, 12 et 13 du Cahier des charges, insérés dans tous les contrats de vente amiable.

Or l'article 13 de ce Cahier des charges porte que l'acheteur d'un immeuble domanial « ne pourra pré- » tendre à aucune garantie ». En résulte-t-il que les obli- lions de l'Etat soient annihilées ? Non, à notre avis, elles sont seulement réduites au minimum.

1. — *Garantie en cas d'éviction*

Tout d'abord l'Etat, nonobstant cet article 13 du Cahier des charges, demeure soumis à l'article 1629 du Code Civil aux termes duquel « le vendeur, en cas d'éviction, » est tenu à la restitution du prix, même dans le cas » de stipulation de non garantie, à moins que l'acheteur » n'ait connu lors de la vente le danger de l'éviction ou » qu'il n'ait acheté à ses risques et périls ». Une conven- tion particulière ne saurait donc déroger à ce principe.

En second lieu l'Etat reste garant de son fait person- nel. L'article 1628 du Code Civil déclare en effet que « quoiqu'il soit dit que le vendeur ne sera soumis à » aucune garantie, il demeure cependant tenu de celle » qui résulte d'un fait qui lui est personnel, toute con- » vention contraire étant nulle. »

Mais que décider si l'éviction résulte de la loi elle- même ? On a soutenu que l'Etat ne saurait en cette hypothèse être tenu à aucune garantie, par cette raison

que la loi oblige l'Etat comme tout le monde, et qu'il ne peut se soustraire à son application. Une seconde opinion prétend au contraire que l'Etat vendeur ne peut, à la faveur d'une sorte de dualisme, profiter des mesures prises par l'Etat puissance publique.

La vérité, disent les auteurs des *Pandectes Françaises* (V° *Domaine*, n° 2202), se trouve dans une solution intermédiaire.

Sans doute l'Etat ne saurait renoncer aux droits de réglementation et de police qui sont sa raison d'être, et il ne pourrait valablement s'interdire d'exercer son rôle de puissance publique, protectrice des intérêts généraux. Lorsque l'exercice de cette puissance porte atteinte aux droits que l'acquéreur d'un bien domanial tenait de son contrat de vente, mais que cette atteinte est celle que doit subir l'universalité des citoyens placés dans des circonstances analogues, le recours semble inadmissible. On ne s'expliquerait pas, en effet, que la situation de l'acheteur fût rendue meilleure par ce seul fait que sa propriété a été acquise de l'Etat et non d'un particulier.

Mais, si une propriété vendue par le Domaine se trouve ensuite, du fait d'un acte du pouvoir législatif ou d'une décision administrative, amoindrie ou dépréciée dans une mesure quelconque, et que cet amoindrissement ou cette dépréciation frappe, pour ainsi dire, exclusivement le bien vendu, alors qu'il en eût pu être autrement, l'appel en garantie paraît recevable. L'Admi-

nistration n'a à s'en prendre qu'à elle-même d'avoir fait porter la mesure perturbatrice sur la propriété vendue par le Domaine.

On ne saurait d'ailleurs, ajoutent ces mêmes auteurs dont la doctrine nous paraît entièrement exacte, considérer comme dérivant de la loi l'éviction résultant d'une mesure purement administrative, sanctionnée par le pouvoir législatif. Il est manifeste, par exemple, que l'Etat serait en principe tenu de la garantie dans le cas d'une éviction consommée par une loi déclarative d'utilité publique ; l'application de la règle qui veut que nul ne soit tenu de céder sa propriété, même pour cause d'intérêt général, si ce n'est sous condition d'une juste et préalable indemnité, enlève d'ailleurs tout intérêt pratique à la question.

Sous ces réserves, les articles 11, 12 et 13 du Cahier des charges doivent donc être littéralement appliqués.

A l'égard des servitudes, l'article 11 stipule que l'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, à ses risques, périls et fortune, ce qui permet d'écarter toute réclamation ultérieure de ce chef.

Quant aux privilèges et hypothèques, les immeubles domaniaux sont vendus, aux termes de l'article 12, « francs et quittes » de toutes charges de cette nature.

A l'époque révolutionnaire, cette clause, qui figurait dans la loi des 14-17 mai 1790 (titre 1, art. 7 et 8), signi-

fiait que les biens nationaux étaient affranchis lors de la vente de toutes dettes, rentes constituées ou hypothèques, et que les oppositions, s'il en était formé, étaient nulles et non avenues, sans qu'il fût besoin pour l'acquéreur d'obtenir un jugement.

Mais sous l'empire de la législation actuelle, et notamment depuis la Charte du 6 avril 1814 (art. 24), cette clause, dit une note de l'Administration des Domaines à la suite de l'article 12 du Cahier des charges, ne signifie pas et ne peut signifier que la vente anéantit ipso facto les hypothèques grevant du chef des tiers les immeubles domaniaux. Elle veut seulement dire que pour que l'acquéreur n'ait aucun prétexte à différer le paiement de son prix jusqu'à la purge, l'Etat s'engage à le garantir de toutes poursuites hypothécaires, et à rapporter mainlevée des inscriptions qui viendraient à apparaître.

Si donc l'immeuble était grevé entre les mains de l'Etat d'inscriptions hypothécaires du chef de précédents propriétaires, les créanciers hypothécaires conserveraient contre l'acquéreur les droits que leur confèrent les articles 2166 et suiv. du Code Civil; mais l'acheteur aurait en ce cas son recours contre l'Etat.

Tel est, au fond, le sens de l'article 12 du Cahier des charges, dont la rédaction s'est inspirée du principe: *Respublica semper solvenda censetur.*

2. — *Garantie pour vices cachés*

Enfin l'article 13 stipule qu'en matière domaniale la vente ne peut donner lieu à aucun recours en garantie pour vices cachés de l'immeuble vendu ; cette vente produit dès lors à cet égard les mêmes effets qu'une vente faite par autorité de justice (C. C. 1649).

C'est ainsi qu'il a été décidé que l'acheteur de terrains domaniaux situés sur le bord d'un fleuve n'était pas fondé à réclamer garantie en raison du danger d'inondation auquel ces terrains se trouvent exposés par suite de la hauteur insuffisante donnée à un boulevard latéral au fleuve construit par l'Administration, danger qui constituerait selon lui un vice caché (1).

3. — *Appel en garantie de l'État*

L'Etat doit-il intervenir sur la demande de l'acquéreur dans les instances en revendication introduites par les tiers ?

L'Administration des Domaines enseigne l'affirmative, à laquelle M. Maguéro ne paraît pas contredire (2). Nous ne saurions cependant admettre cette opinion.

---

(1) C. d'État. 8 mars 1866, *Lebon*, p. 226.

(2) Maguéro, *Dictionn. des Domaines*, V° *Aliénation*, n° 24, citant *Instruct. des Domaines*, n° 2618-12, et C. d'État. 28 octobre 1829, 8 février 1831, 25 avril 1833.

En effet, les parties contractantes peuvent, en vertu de l'article 1627 du Code Civil, resteindre les obligations de garantie dans les limites indiquées par les articles 1628 et 1629. Or ces articles n'imposent, en dehors du fait personnel du vendeur, comme minimum irréductible, que la résiliation de la vente, satisfaction à laquelle le Cahier des charges réduit précisément les droits de l'acquéreur.

A notre avis, si l'article 13 de ce Cahier des charges est inséré au contrat, l'Etat n'a donc pas à intervenir dans les instances dont il s'agit (1).

SECTION II

OBLIGATIONS DE L'ACQUÉREUR

« La principale obligation de l'acheteur, porte l'article » 1650 du Code Civil, est de payer le prix aux jour et » lieu réglés par la vente. »

En matière domaniale de même qu'en matière ordinaire cette obligation est également la plus importante de celles mises à la charge de l'acheteur. Mais, comme nous allons le voir, d'autres obligations lui incombent, prévues tant par le droit civil que par la législation domaniale.

---

(1) En ce sens, *Pandectes françaises*, V° *Domaine*, n° 2193.

§ 1. — Obligation de payer le prix

En principe, le terme et le mode de paiement du prix d'acquisition d'un immeuble domanial peuvent être librement convenus entre l'Etat et son acheteur. Néanmoins, ce paiement peut être soumis, dans les contrats amiables, à des règles particulières relativement au délai dans lequel il doit être effectué, et au mode de calcul des intérêts dus par l'acheteur en cas de retard dans sa libération.

1. — *Délai et lieu de paiement du prix*

Le délai de paiement généralement inséré dans les contrats de vente amiable est en effet celui imposé dans les ventes aux enchères. Toutefois, en matière de cession par voie d'alignement, le prix doit toujours être versé en entier dans le mois de la passation de l'acte, sous peine de déchéance (1).

Le délai ordinaire de paiement des prix d'acquisition d'immeubles domaniaux a varié à plusieurs reprises.

L'article 6 de la loi du 15 floréal an X avait décidé que le prix de vente serait acquitté en numéraire « par cin-

(1) Loi 16 septembre 1807, art. 53 ; Décis. minist. finances, 20 août 860, *Instruct. Domaines*, n° 2182.

» quièmes : le premier dans les trois mois de l'adjudi-
» cation, le second un an après le premier, et les trois
» autres ainsi successivement d'année en année. »

La loi du 18 mai 1850 en a laissé la détermination au Cahier des charges approuvé par le ministre pour chaque adjudication.

En vertu du pouvoir qui lui a été ainsi concédé, le ministre des Finances, par une décision du 11 juin 1850, statua que le premier cinquième du prix serait versé dans le mois de l'adjudication, et le prix total acquitté dans le délai de deux ans et un mois. Le 10 juillet 1851, il porta à quatre ans et un mois ce dernier délai, qu'il réduisit ensuite à deux ans, le 9 mai 1854, mais qu'il rétablit définitivement le 2 novembre 1857, en maintenant à un mois le terme du paiement du premier cinquième. C'est le délai toujours adopté depuis lors dans les adjudications d'immeubles domaniaux, sauf lorsque le prix ne dépasse pas cent francs. Dans ce cas, porte l'article 19 du Cahier des charges, il doit être payé intégralement dans le mois de la vente.

Il convient d'ajouter que, contrairement à la règle tracée par l'article 1653 du Code Civil, l'acquéreur domanial n'est pas autorisé à suspendre le paiement de son prix, lorsqu'il est troublé ou a de justes craintes d'être troublé par une action judiciaire, jusqu'à la fin du trouble ou jusqu'à ce qu'une caution solvable ait été fournie par le vendeur. L'Etat, considéré comme toujours

solvable et dispensé de donner caution, peut exiger en toute hypothèse le paiement de son prix (1).

Ce paiement doit avoir lieu au bureau du receveur des Domaines du lieu où l'acte a été passé, c'est-à-dire au bureau du chef-lieu du département, si l'acte a été reçu par le préfet, au bureau du chef-lieu d'arrondissement ou de canton, si la vente a été faite par le sous-préfet ou par le maire (2).

2. — *Intérêts du prix*

Les prix de vente de biens domaniaux sont productifs d'intérêts, autrefois à 5 0/0, en vertu des lois des 3-17 septembre 1790 (art. 5) et 25 ventôse an XII (art. 106), aujourd'hui de 4 0/0, depuis la loi du 7 avril 1900, sans que d'ailleurs les ventes antérieures à cette loi bénéficient de cette réduction (3).

Ces intérêts, dont le chiffre et le mode de calcul ne peuvent jamais être modifiés par convention en matière domaniale, sont calculés à raison de 30 jours par mois et 360 jours par an (4), et courent du jour de l'entrée en

---

(1) Dareste, *La Justice administrative,* p. 309.

(2) Cahier des charges, art. 18 ; Circul. Régie, 896 ; Décis. minist. finances, 19 octobre 1837 (*Instruct. Domaines,* 1552 et 2618-14).

(3) Cahier des Charges, art. 19 ; Solution Régie, 3 mai 1900 (*Revue de l'Enregistr.,* n° 2379), et 16 juin 1900 (*Répert. périodique,* n° 9842).

(4) Loi 18 frimaire an III, art. 19 ; *Instruct. Domaines* du 24 messidor an XIII, n° 289 ; Arrêté minist. finances, 15 juillet 1851 (*Instruct.*

possession, c'est-à-dire du trente-unième jour après la vente. Le *dies a quo* ne doit pas être en effet compté, en vertu du principe : *dies termini a quo non computatur in termino*, lorsque, selon la règle habituelle, un délai de faveur d'un mois est accordé à l'acquéreur pour remplir les formalités préalables à son entrée en possession (1). Il va sans dire, cependant, que si la prise de possession de l'immeuble a lieu avant la passation de l'acte, l'article 2 de la loi du 18 mai 1850 reçoit strictement son application. Les intérêts sont alors dus rétroactivement, à titre de dommages-intérêts, depuis le jour de l'entrée en possession effective, et ils doivent être stipulés exigibles en même temps que le prix ou le premier terme du prix, suivant que ce prix est payable en un ou plusieurs termes (2).

Domaines, 1885 § 2), rapportant décision minist. finances, 20 avril 1835 (*Instruct. Domaines*, n° 1846), aux termes de laquelle les jours devront être comptés par 1/365 ou 1/366, suivant que l'année n'était pas ou était bissextile.

(1) Loi 5 ventôse an XII, art. 106 (*Instruct. Domaines*, 215) ; Décis. minist. finances, 1 nivôse an XIII (*Circul. Régie*, 8 nivôse an XIII) ; Décis. minist. finances, 11 juin 1850 ; Arrêté minist. finances, 10 juillet 1851, art. 2 (*Instruct. Domaines*, 1885) ; Cahier des charges, art. 20 ; *Instruct. Domaines*, 2618 § 16 et 17.

(2) Décis. minist. finances, 18 décembre 1878, rapportant disposition contraire du paragraphe final de l'arrêté du 10 juillet 1851, rappelé dans les *Instructions des Domaines*, n°s 2004 et 2109. — V. *Instruct. Domaines*, 2618-17.

L'article 20 du Cahier des charges pose un autre principe :

« En cas de retard dans les paiements, dit-il, les » intérêts dus à chaque échéance portent eux-mêmes » intérêts à partir du jour de cette échéance jusqu'à » celui du paiement. »

Ce principe dérive des lois des 14-17 mai 1790 (titre 3, art. 8), 24 février 1791, 28 septembre-16 octobre 1791 (section 2, titre 1, art. 4), et principalement du décret de la Convention des 30 août-6 septembre 1792, interprétatif de l'article 8 de la loi des 14-17 mai 1790 (1).

C'est là une dérogation à l'article 1154 du Code Civil, dérogation licite aux termes de cet article même, tant que les intérêts déclarés eux-mêmes productifs sont dus pour une année entière, mais prohibée au cas contraire. En matière de vente domaniale amiable, les termes de paiement étant, d'après le Cahier des charges généralement suivi, espacés d'année en année, les intérêts seront toujours dus pour une année au moins lorsqu'ils viendront à échéance, et les nouveaux intérêts produits par eux ne procèderont pas dès lors de l'anatocisme prohibé.

Il en serait autrement et il y aurait anatocisme si, en vertu d'une clause particulière du contrat, les termes de

---

(1) *Circul. Régie*, 1952 ; *Instruct., Domaines*, 84. 212, 289, 404, 1486.

paiement avaient été rapprochés et espacés par exemple de semestre en semestre. Si, en pareil cas, la vente contenait la clause de l'article 20 du Cahier des charges, cette clause devrait être déclarée sans effet comme contraire à l'article 1154 du Code Civil, qui doit être considéré comme ayant abrogé les lois antérieures en tant qu'elles seraient contraires à ses dispositions.

D'ailleurs la disposition rigoureuse du décret des 30 août-6 septembre 1792, qui prescrivait la capitalisation indéfinie des intérêts des intérêts, a été modifiée par les lois des 15 floréal an X et 5 ventôse an XII, et par les décrets des 22 octobre 1808 et 27 janvier 1810.

L'article 7 de ce dernier décret, relatif aux décomptes des acquéreurs des domaines vendus par la Caisse d'amortissement, déclare notamment que les sommes dues et non payées aux échéances, capitaux et intérêts, seront totalisées à ce moment et produiront des intérêts simples depuis cette époque jusqu'au paiement, mais qu'il n'y aura plus lieu à la totalisation de ces nouveaux intérêts même au bout d'une année ; en un mot que la dette, une fois liquidée à l'échéance, ne produira jamais d'intérêts composés, quel que soit le retard apporté au paiement (1).

---

(1) Cet article est ainsi conçu : « Dans la formation des décomptes, » l'intérêt de 5 % ne pourra être capitalisé d'année en année pour » produire un intérêt des intérêts. Ce qui restera dû, tant en principal

Enfin, en cas d'entrée en possession antérieure à la vente, les intérêts courus de ce fait ne sont productifs d'intérêts que s'ils sont dus pour une année au moins.

Par contre, si l'acquéreur, qui a la faculté d'anticiper le paiement de son prix, se libère avant l'échéance de la totalité ou d'une fraction de ce prix, ce paiement anticipé ne donne lieu à son profit à aucun escompte, ainsi qu'il résulte du § 4 de l'article 20 du Cahier des charges, ainsi conçu :

« L'acquéreur qui voudra se libérer par anticipation » de la totalité ou de partie seulement des quatre derniers » cinquièmes, devra d'abord acquitter l'intérêt couru » jusqu'au jour du paiement, et le surplus de la somme » versée sera imputé sur le capital restant dû » (1).

3. — *Poursuites en recouvrement du prix*

Pour parvenir au recouvrement du prix de vente de ses immeubles, l'Etat peut recourir, contre l'acquéreur qui ne se libère pas à l'échéance, à la contrainte administrative. En outre il possède comme un vendeur ordinaire le privilège du vendeur (C. C., 2102-4° et

---

» qu'intérêts, après chaque échéance fixée par le contrat, ne sera » susceptible que d'un intérêt simple de 5 °/₀, jusqu'au jour de » l'acquittement. »

(1) *Instruct. Domaines,* 2618-16. — Le décret des 28 septembre-16 octobre 1791 (titre 1, section 2, art. 4), n'admettait au contraire l'imputation que des intérêts échus.

2103-1°), et le droit de demander la résolution du contrat (C. C., 1654).

A. — Contrainte administrative

« La contrainte administrative, dit Merlin (1), est un » mandement décerné contre un redevable de deniers » publics ou de droits dus au fisc. »

Ce mandement est en réalité un ordre donné par un agent dépositaire d'une partie de la puissance publique, avec notification que faute d'y obtempérer le redevable à qui il est adressé y sera directement contraint par toutes les voies de droit.

En matière de recouvrement de prix de ventes d'immeubles domaniaux la contrainte est décernée par le directeur des Domaines. Elle doit contenir sommation de payer dans la quinzaine de la signification (2). Comme le litige qu'elle peut engendrer sur le fond du droit est de compétence administrative, elle est visée par le préfet. Elle est ensuite signifiée par acte extrajudiciaire à l'acquéreur (3).

---

(1) Merlin, *Répertoire de Jurisprudence*, V° *Contrainte*, n° 1.

(2) Loi 15 floréal an X, art. 8, — et non plus dans la huitaine, comme le portent les contraintes décernées en matière d'enregistrement (Solution Régie, 2 juillet 1884, citée par Maguéro, *Dictionn. des Domaines*, V° *Aliénation*, n° 36.)

(3) Décret 19 août-1er septembre 1791, art. 4 ; Loi 15 floréal an X, art. 8 ; Arrêté consul. 4 thermidor an XI (*Instruct. Domaines*, n°s 61 et 184) ; *Circul. Régie*, 9 septembre 1806 ; Ordonnance 11 juin 1811 (*Instruct. Domaines*, n° 791).

Cette contrainte qui, d'après les prétentions émises par l'Administration des Domaines (1), n'est pas soumise à la prescription annale édictée par l'article 61 de la loi du 22 frimaire an VII, peut, à défaut de paiement par le débiteur principal, être notifiée à la caution sans qu'il soit besoin d'une autre contrainte ni d'un nouveau visa (2).

Elle est ramenée à exécution par toutes les voies légales : saisie-arrêt, saisie mobilière, saisie-brandon, saisie immobilière.

Les contestations élevées à son sujet sont de la compétence administrative, si elles portent sur l'interprétation du contrat de vente ; dans ce cas, l'opposition du recevable est alors portée devant le Conseil de préfecture, comme nous le verrons plus loin.

B. — Privilège du vendeur

Dans les ventes entre particuliers, l'acheteur a le plus grand intérêt à faire transcrire son contrat, afin de pouvoir purger les hypothèques grevant l'immeuble ; et le conservateur opère d'office, au moment de la transcription, l'inscription du privilège du vendeur pour assurer tant le paiement du prix que l'exécution des charges,

---

(1) Maguéro, *Dictionn. des Domaines*, V° *Procédure*, n° 102-2.
(2) Cass., 19 thermidor an XII, *Journal de l'Enregistr.*, n° 1816.

conformément aux articles 2103 et 2108 du Code Civil et 6 de la loi du 23 mars 1855.

Mais quand le vendeur est l'Etat, les biens vendus étant garantis francs et libres de toutes charges et hypothèques, l'acheteur n'a que peu d'intérêt à faire transcrire le contrat, et en pratique il requiert rarement l'accomplissement de cette formalité. Ce sera donc exceptionnellement que l'inscription du privilège de l'Etat vendeur sera opérée d'office par le conservateur.

Une décision ministérielle du 17 février 1809 portait qu'il n'y avait pas lieu de prendre des inscriptions hypothécaires pour assurer le paiement du prix des ventes des biens de l'Etat, le privilège du Trésor étant assuré par la loi indépendamment de toute inscription hypothécaire sur l'immeuble aliéné.

Plus tard, il a paru qu'il pouvait être utile, dans certains cas, de remplir cette formalité, soit pour procurer au Domaine le moyen de recouvrer tout ou partie des prix de vente sans provoquer la déchéance des acquéreurs, soit pour éclairer les tiers sur la position de ces derniers ; et une décision ministérielle du 9 août 1854 prescrivit à cet effet d'introduire dans les cahiers des charges une clause additionnelle. D'après cette décision, les préposés conservaient la faculté d'apprécier l'opportunité de la mesure.

Depuis, et aux termes d'une Instruction du 10 janvier 1856 (n° 2056), l'Administration des Domaines, s'inspi-

rant des nouvelles dispositions de la loi du 23 mars 1855 sur la transcription en matière hypothécaire, et se préoccupant spécialement des intérêts des tiers sous-acquéreurs, a cru devoir prescrire obligatoirement l'inscription hypothécaire, dans le cas où le prix ne serait pas payé dans les quarante-cinq jours de la vente.

Le ministre des Finances a sanctionné cette mesure, et depuis lors, le Cahier des charges contient comme obligatoire une prescription conforme aux instructions antérieurement données par l'Administration (1).

Aux termes de l'article 22 de ce Cahier des charges, l'inscription du privilège doit être requise, dans les quarante-cinq jours de la vente, au bureau compétent, dans les formes tracées par l'article 2148 du Code Civil. Elle est prise au nom de l'Administration et à la diligence du receveur des Domaines chargé du recouvrement, pour sûreté tant du paiement du prix, s'il n'a pas été intégralement opéré, que de l'exécution, le cas échéant, des autres charges de la vente.

Les frais de cette inscription restent à la charge de l'acquéreur, conformément à une décision ministérielle du 9 août 1854 (*Instruc. Domaines* n° 2016), et le coût, avancé par le receveur, est imputé par lui sur le plus prochain versement effectué par l'acquéreur.

---

(1) *Instruct. des Domaines*, n° 2618, note à l'article 22 du Cahier des charges.

L'inscription prise en temps utile emporte au surplus, vis-à-vis des parties et des tiers, tous les effets du droit commun.

La subrogation au privilège du vendeur est en outre admise en notre matière. Par suite :

1° Lorsque l'acquéreur emprunte une somme à l'effet de payer son prix, il peut subroger le prêteur dans le privilège du vendeur appartenant à l'Etat, conformément à l'article 1250-2° du Code Civil, sans qu'il soit besoin du consentement de l'Administration. Mais la quittance doit remplir les conditions exigées par le Code ;

2° La subrogation s'opère de la façon réglée par l'article 1252 du Code Civil, c'est-à-dire jusqu'à due concurrence des sommes versées au Trésor, le privilège de l'Etat subsistant pour le surplus et s'exerçant par préférence au privilège du subrogé ;

3° Lorsque le paiement est fait par un tiers acquéreur, un créancier inscrit ou un coobligé, la subrogation a lieu de plein droit, conformément à l'article 1251 du Code Civil.

Quant à la subrogation purement conventionnelle de l'article 1250-1°, dit l'*Instruction des Domaines* n° 2618-19, elle est autorisée formellement dans le cas de poursuites à fin de déchéance par l'article 4 de l'Ordonnance du 11 juin 1817, aux termes duquel le tiers ayant effectué, dans l'intervalle de la notification de déchéance à la reprise de possession, le paiement en capital, intérêts et

frais des sommes dues à l'Etat, sont subrogés par la quittance aux droits du Trésor dans le remboursement (1).

C. — Résolution de la vente

En matière domaniale, la résolution de la vente pour défaut de paiement du prix prend le nom de *déchéance.* Elle est en outre soumise à des règles spéciales que nous étudierons plus loin, dans le chapitre relatif aux cas de nullité et de résolution des contrats de l'espèce.

4. — *Libération de l'acheteur*

La libération de l'acquéreur ne s'établit pas, comme on pourrait le supposer, par la quittance du receveur des Domaines chargé de l'encaissement du prix. Dans ses rapports avec ce fonctionnaire, l'acquéreur peut être comparé à un particulier qui a chez son banquier un compte courant productif d'intérêts à 4 °/₀ se capitalisant à chaque échéance à défaut de paiement ; il est débité des termes dus et des intérêts échus, et crédité de ses versements. Les quittances qui lui sont délivrées constatent le paiement des sommes qui y sont portées, mais sa libération ne peut résulter que d'un *quitus* délivré par le directeur des Domaines à la suite d'un

(1) Conf. Cass., 23 octobre 1894, *Pandectes franç. périod.*, 95. 1. 3.

décompte reconnu régulier par lui au vu des écritures du comptable (1).

Le décompte, dont la rédaction est toujours nécessaire, même dans le cas où le prix est payé comptant et sans intérêts dans le mois de l'acte, est établi sur une formule spéciale, et timbré aux frais de l'acquéreur. Sa formule finale, dite *quitus*, est ainsi libellée :

« Pour quittance définitive du prix de l'adjudication » (ou de la vente amiable) faisant l'objet du présent » décompte, délivrée par le directeur des Domaines sous- » signé, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par » une décision du ministre des Finances du 2 avril 1887. »

Une jurisprudence unanime a reconnu qu'en cas de contestation sur les décomptes, ni les Conseils de préfecture, ni les tribunaux civils n'étaient compétents pour statuer (2), sauf, bien entendu, comme nous le verrons plus loin, s'il s'agissait soit d'interpréter l'acte de vente, soit d'apprécier la qualité des parties contractantes (3).

---

(1) Arrêté Gouvern. 4 brumaire an IV (*Circul. Régie*, 843); Arrêté Consul. 4 thermidor an XI (*Instruct. Domaines*, 183 et 289) ; *Instruct. Domaines*, 2618-23 ; Décis. minist. finances, 2 avril 1887 (*Instruct. Domaines*, 2736) ; Maguéro, *Dictionn. des Domaines*, V° *Aliénation*, n^os^ 30 et 45.

(2) C. d'État, 30 septembre 1814, *Lebon*, t. I, p. 534 ; 1^er^ novembre 1814, *Lebon*, t. I, p. 538; 14 mai 1817, *Lebon*, t. II, p. 211 ; 1^er^ novembre 1820, *Lebon*, t. II, p. 754 ; 16 novembre 1825, *Lebon*, t. III, p. 660 ; 15 octobre 1832, *Lebon*, t. V, p. 222.

(3) C. d'État, 13 novembre 1822, *Lebon*, t. III. p. 281 ; 26 août 1824, *Lebon*, t. III, p. 518.

Par suite, le décompte contesté doit, aux termes de l'arrêté du Gouvernement du 4 thermidor an XI (*Instruct. des Domaines*, n° 289), être déféré au préfet, qui est investi en l'espèce de pouvoirs judiciaires. L'arrêté préfectoral qui intervient peut être attaqué devant le ministre des Finances, avec recours au Conseil d'Etat ; mais le recours direct au Conseil d'Etat ne se comprendrait que dans le cas de violation de la loi, excès de pouvoir ou vice de forme, dans les conditions de la loi du 24 mai 1872 (1).

Le *quitus* libère définitivement l'acquéreur, qui peut exiger, le cas échéant, la mainlevée de l'inscription de privilège prise contre lui. La mainlevée est donnée par le préfet, sur avis du directeur des Domaines. L'arrêté préfectoral qui intervient à cet effet n'est pas soumis à l'approbation ministérielle, mais doit viser le *quitus* délivré au pied du décompte (2).

§ 2. — Autres obligations de l'acheteur

En outre de son obligation principale de payer le prix d'acquisition, l'acheteur est tenu de prendre possession de l'immeuble et de payer les frais de l'acte. De plus,

---

(1) *Pandectes françaises*, V° *Domaine*, n° 2252.

(2) *Instruct. Domaines*, n°s 1236 § 1, 1641, 2156 § 3, 2618-18.

il peut être contraint d'exécuter divers travaux imposés au contrat.

1. — *Obligation de prendre livraison*

L'Etat accorde en général à l'acquéreur pour prendre possession de l'immeuble vendu le délai d'un mois fixé par les articles 14 et 21 du Cahier des charges, lorsque le prix de la vente est supérieur à cent francs et qu'il ne s'agit pas d'une cession par voie d'alignement (1). Par exception, la convention peut fixer un autre délai et le cas peut être même prévu d'une prise de possession antérieure à la passation du contrat.

Les frais faits par l'Etat pour la conservation de l'immeuble jusqu'à cette prise de possession sont réglés comme en matière ordinaire, aucun texte spécial ne prévoyant le cas pour les ventes domaniales.

2. — *Obligation de payer les frais de la vente*

Aux termes de l'article 17 du Cahier des charges, l'acquéreur doit payer tous les frais et loyaux coûts du contrat. Mais alors que dans les adjudications aux enchères les frais de la vente antérieurs à l'adjudication restent au compte de l'Etat, en cas de vente amiable

(1) Décision minist. finances, 20 août 1860 (*Instruct. Domaines*, n° 2182).

tous les frais, même antérieurs à la vente, sont mis à la charge de l'acquéreur.

Les frais comprennent : les frais d'acte proprement dits, c'est-à-dire les droits d'enregistrement et de timbre de la minute et des pièces annexées, et les droits d'expédition de l'acte dont une copie doit toujours être remise au Domaine. On y ajoute, en outre, les frais d'instruction de la demande d'acquisition (transport sur les lieux, levé du plan, etc...), et, le cas échéant, les honoraires et déboursés de l'expert du Domaine, si la fixation du prix de vente a donné lieu à expertise.

3. — *Obligation d'exécuter les travaux imposés*

Nous avons vu qu'une disposition particulière du contrat peut imposer à l'acquéreur d'un immeuble domanial l'obligation d'exécuter, dans un délai généralement prévu, des travaux de nature diverse, la plupart du temps des digues de protection contre l'action des eaux.

Cette obligation de faire est sanctionnée par l'insertion à l'acte de l'article 25 du Cahier des charges, disposant qu'en cas d'inexécution ou d'exécution incomplète des travaux « le Domaine aura la faculté ou de poursuivre » l'exécution du contrat par toutes les voies légales, en » vertu d'une simple contrainte administrative, ou de » faire prononcer la déchéance, conformément à l'ar- » ticle 8 de la loi du 15 floréal an X ».

Nous étudierons plus loin la nature et les effets de la déchéance.

En ce qui concerne les poursuites par voie de contrainte, les règles que nous avons exposées à propos de la contrainte en cas de défaut de paiement du prix sont entièrement applicables.

Il convient d'observer cependant qu'en matière d'obligation de faire la contrainte décernée ne peut tendre qu'à la condamnation de l'acquéreur, par les tribunaux appelés à la valider, soit à des dommages-intérêts pour refus persistant de remplir les obligations, soit au remboursement à l'Administration des travaux exécutés d'office par celle-ci au compte de l'acquéreur. En toute hypothèse, la condamnation se résoudra donc en une somme d'argent.

CHAPITRE V

Nullité et résolution de cette vente

En matière domaniale comme en matière ordinaire, les contrats de vente d'immeubles peuvent être inexistants, annulables ou résolubles.

Ils sont inexistants lorsqu'ils manquent en fait d'un des éléments essentiels à leur formation, ou qu'ils ont été passés en violation d'une prescription ou d'une prohibition légale fondée sur des motifs d'ordre public.

Ils sont annulables ou rescindables si, tout en réunissant les éléments essentiels à leur formation, ils renferment un vice susceptible d'entraîner plus tard sa destruction, tel qu'un vice du consentement (erreur, dol ou violence), ou un défaut de capacité des parties.

Au contraire ils sont résolubles lorsque, purs de tout vice à leur origine, ils sont menacés dans leur existence par une condition résolutoire expresse ou tacite qui, si elle se réalise, remettra les choses au même et semblable état que si rien n'avait existé. Tels sont le défaut de paiement du prix ou l'exercice de la faculté de rachat.

Les effets généraux des annulations et résolutions des ventes ordinaires s'appliquent également, en principe, aux ventes de l'État. Mais la législation domaniale

prétend refuser à l'Etat le bénéfice de l'action en rescision pour lésion. D'autre part, sur certains points particuliers, notamment pour la durée des actions compétant aux parties, elle s'écarte du droit commun en insérant au contrat diverses restrictions.

L'étude de ces règles spéciales fera l'objet du présent chapitre.

SECTION I

NULLITÉ OU RESCISION DE CETTE VENTE

§ 1. — Causes et conditions d'exercice de l'action en nullité

1. — *Vente d'une dépendance du domaine public*

Lorsque la vente a porté sur une dépendance du domaine public, « la résiliation du contrat sera pro-» noncée », décide l'article 13 du Cahier des charges. Le domaine public est en effet hors du commerce, et comme tel inaliénable (C. C. 1598).

La nullité qui frappe le contrat constitue une nullité radicale, ainsi que le soutiennent la majorité des auteurs (1), et le défaut d'insertion au contrat de l'article

---

(1) De Récy, *Traité du Domaine public*, t. I, n° 555 ; Maguéro, *Dictionn. des Domaines*, V° *Domaine public*, n° 96 ; *Instruct. des Domaines*, 2618-12.

13 susvisé n'empêcherait pas la vente d'être nulle de plein droit (1).

Mais il est généralement admis que la nullité existe seulement à l'égard de l'Etat; que l'action en nullité se prescrit sinon par 10 ans (C. C. 1304), au moins par 30 ans (C. C. 2262); enfin que l'autorité préposée à la garde de l'immeuble peut ratifier soit expressément soit tacitement la vente indûment ou prématurément consentie (2).

Sous ces réserves, les règles ordinaires sont entièrement applicables, et la justice n'a pas à intervenir pour prononcer la nullité, mais seulement pour la constater.

Si la vente n'a porté que pour partie sur un immeuble dépendant du domaine public, la nullité ne frappe que la vente de la partie inaliénable comprise à tort au contrat. Toutefois, il semble que l'acquéreur pourrait, par application de l'article 1636 du Code Civil, réclamer la résiliation intégrale de la vente, s'il se voyait retirer pour motif de domanialité publique « une portion de la » chose de telle importance relativement au tout, que

(1) Cass., 17 janvier 1859; de Récy, *Traite du Domaine public*, t. 1. n° 555.

(2) Cass., 8 mai 1865, 29 décembre 1868, de Récy, *Traité du Domaine public*, t. I, nos 516, 550, 557; Hauriou, *Précis de Droit administr.*, p. 615, note 1.

» l'acquéreur n'eût point acheté sans la portion dont il a » été évincé (1) ».

L'Etat, indépendamment de l'action en nullité, possède au surplus, pour rentrer en possession de l'immeuble vendu à tort, une action en revendication fondée sur le caractère de domanialité publique qui n'a pu être effacé. Cette action peut toujours être exercée, quelle que soit la date à laquelle la vente a été effectuée, sauf quatre cas strictement limités :

1° Les ventes des établissements de pêche consenties antérieurement à 1544 (Ordonnance 15 mars 1584, art. 85; Ordonnance d'août 1681, titre 3, livre 5, art. 4; C. Rennes, 14 mars 1859, confirmé par Cass. 6 février 1860, S.60.1.257);

2° Les ventes d'immeubles de toute nature antérieures à la première ordonnance de Moulins de février 1566 (Déclaration d'avril 1683; loi des 22 novembre-1er décembre 1790, art. 14; loi du 14 ventôse an VII, art. 1er; Cass. 21 mai 1855, S. 55.1.561);

3° Les ventes faites dans les pays réunis ou annexés à la France postérieurement à l'ordonnance de Moulins, sauf lois locales ou traités contraires (loi du 14 ventôse an VII, art. 2);

4° Les ventes consenties pendant la période révolutionnaire (C. d'Etat, 14 avril 1831, *Lebon*, p. 141; 2 février 1854, *Lebon*, p. 74; 15 avril 1869, *Lebon*, p. 371).

---

(1) Seine, 7 avril 1879, *Pandectes françaises*, V° *Domaine*, n° 1047.

Enfin, toutes les fois que l'Administration n'a pas perdu la possession de la chose ou qu'elle a pu la recouvrer par une action possessoire, les actions qui tendraient à l'aliénation définitive sont neutralisées par l'exception de domanialité publique qui est infrangible (1).

Le service précédemment affectataire de l'immeuble a seul qualité pour recourir ou renoncer à ces moyens ; et une renonciation de sa part équivalant à une désaffectation peut rendre la vente définitive par ratification.

2. — *Vices du consentement*

Nous avons vu que selon l'interprétation de l'Administration des Domaines, et aux termes de l'article 13 du Cahier des charges, la vente domaniale est annulable lorsqu'il y a à la fois erreur dans la contenance de l'immeuble et dans la désignation des tenants et aboutissants, quelle que soit la différence de contenance en plus ou en moins, même si elle est inférieure au vingtième (C. C. 1619). L'action existe en effet non pas en raison de cette différence, mais parce qu'il y a lieu de présumer que le consentement est vicié (C. C. 1110).

L'action en nullité qui en découle compète à chacune

---

(1) Hauriou, *Précis de Droit administr.*, p. 615 ; de Récy, *Traité du Domaine public*, t. I, n° 550.

des parties (1). Mais tandis que la demande de l'Etat reste soumise à la prescription décennale (C. C. 1304), une disposition de l'article 13 du Cahier des charges, tirée des articles 23 à 27 de la loi du 3 juin 1793, limite à deux mois la faculté pour l'acquéreur de demander la résiliation.

Cette clause ne paraît pas devoir être considérée comme légalement valable.

La loi du 3 juin 1793 n'est en effet qu'une section d'une loi beaucoup plus considérable relative aux émigrés, et comprenant : une partie pénale datée des 28 mars - 5 avril 1793, et un décret concernant l'administration et la vente des biens des émigrés et la liquidation de leurs dettes. Ce décret fut promulgué en cinq sections les 31 octobre, 1er, 3, 10 et 25 novembre 1792, *3 juin 1793*, et 25 juillet 1793. L'article 31 de la cinquième section porte que « les cinq sections du présent décret » seront réunies en un seul corps de décret, sous la date » du 25 juillet, et que chaque section portera la date » particulière à laquelle elle aura été décrétée. »

La section IV, promulgué le 3 juin 1793 et relative à la vente des immeubles des *émigrés*, est donc spéciale à cette nature de biens, et ses dispositions doivent par

---

(1) C. d'État, 27 août 1817, *Lebon*, t. II, p. 264 ; 18 avril 1821, *Lebon*, t. III, p. 57 ; 15 décembre 1849, *Lebon*, p. 680 ; *Instruct. des Domaines*, 2618-12.

suite être considérées comme n'ayant plus aujourd'hui qu'un intérêt rétrospectif (1).

Si l'on admet, cependant, que les particuliers peuvent déroger par convention privée à l'article 1304 du Code Civil, la clause dont il s'agit sera réellement valable, puisque les parties contractantes se seront mises d'accord à son égard pour déterminer la durée des actions leur compétant.

3. — *Lésion des 7/12 dans le prix*

Le Code Civil, dans son article 1674, accorde au vendeur une action en annulation ou rescision du contrat en cas de lésion des sept douzièmes dans le prix de l'immeuble. Une disposition analogue se trouvait déjà inscrite dans les anciennes lois pour les ventes domaniales faites moyennant un prix en argent. La loi du 19 floréal an VI avait même étendu cette règle aux ventes faites moyennant un prix en assignats.

Mais l'article 3 de la loi du 2 prairial an VII déclara que « les ventes et reventes de biens originairement » nationaux ne pouvaient être attaquées en rescision pour » cause de lésion, en quelque valeur que le prix ait été » stipulé. » L'article 13 du Cahier des charges reproduisit

---

(1) Maguéro, *Dictionn. des Domaines*, V° *Aliénation*, n° 22.

cette décision, et l'Instruction des Domaines n° 2618-12 énonce comme un principe hors de discussion que « d'après la loi du 3 juin 1793 (art. 23 à 27), toujours en » vigueur,... l'insuffisance de prix... ne doit donner lieu » à aucune réclamation... » (1)

Cette décision est la contre-partie de celle qui refuse aux acquéreurs domaniaux le droit d'attaquer le contrat en cas de différence, quelque grande soit-elle, entre la contenance réelle de l'immeuble et celle indiquée comme vendue. Mais, contrairement à la théorie de l'Administration, nous estimons qu'elle manque d'une base légale.

Nous venons de voir que la loi du 3 juin 1793 était spéciale aux biens des émigrés et n'avait plus aujourd'hui qu'un intérêt rétrospectif. D'autre part, la Cour de Cassation a jugé, le 11 avril 1820 (S. 20.1.245), que depuis le Code Civil, qui a admis en général l'action en rescision pour cause de lésion, on ne pouvait plus argumenter de la loi du 2 plairial an VII. Cette action, a déclaré la Cour suprême, est ouverte dans le cas de revente de biens d'émigrés acquis par adjudication nationale, lors même que la revente est faite au profit de la famille spoliée. Puisqu'une telle décision a été rendue à propos de biens nationaux, *a fortiori* serait-elle applicable au cas où il s'agirait d'immeubles n'ayant pas cette origine.

(1) Dans le même sens, *Pandectes françaises*, V° *Domaine*, n° 2161.

Décider le contraire, dit M. Maguéro (1), serait admettre que l'action en rescision pour lésion ne peut être exercée même par l'acquéreur qui a revendu l'immeuble domanial. Personne ne peut aller jusque là. Ce serait en effet imprimer à l'immeuble domanial un caractère spécial, exorbitant du droit commun, le suivant en quelques mains qu'il passe, et qui aurait ce singulier effet de le soustraire à tout jamais à l'application de l'article 1674 du Code Civil.

Cependant cette conséquence subsiste, en présence des termes de l'article 13 du Cahier des charges, et ne pourrait être effacée que si, par cas fortuit, une vente d'immeubles domaniaux était faite sans que cette clause fût insérée.

4. — *Différence dans la contenance*

Comme corollaire à la non-existence de l'action en rescision pour lésion, l'article 13 du Cahier des charges stipule que ni l'Etat ni l'acquéreur n'ont droit à l'action en supplément ou diminution de prix, quelle que soit la différence en plus ou en moins entre la contenance réelle de l'immeuble et la contenance exprimée au contrat. Il est nécessaire cependant, comme nous l'avons vu, que cette erreur de contenance ne coïncide pas avec une erreur dans la désignation des tenants et aboutissants.

(1) Maguéro, *Dict. des Domaines*, V° *Aliénation*, n° 22.

Cette stipulation de l'article 13 nous paraît donner lieu aux critiques que nous avons formulées au sujet de la rescision pour cause de lésion.

§ 2. — Effets de l'annulation

L'annulation d'un contrat de vente domaniale, en outre de ses effets ordinaires, donne-t-elle lieu à indemnité en dommages-intérêts soit envers l'Etat, soit envers l'acquéreur ?

Non, répond l'article 13 du Cahier des charges : « Les » résiliations et annulations de la vente ne donneront » ouverture à aucune demande en indemnité ou dom- » mages-intérêts, soit envers l'Etat, soit envers l'ac- » quéreur, excepté lorsqu'il y aura eu dégradation ou » amélioration. »

Il est incontestable que cette stipulation n'a rien d'incompatible avec les règles du droit commun, et qu'insérée au contrat elle fait loi vis-à-vis des parties comme toute convention privée non interdite.

Cependant les tribunaux n'ont pas toujours eu égard à sa valeur, et le Conseil d'Etat a condamné l'Etat à des dommages-intérêts envers un acquéreur évincé, quoique sa demande d'indemnité ne fût pas fondée sur l'amélioration de l'immeuble (1). Mais une telle décision, qui ne

(1) C. d'État, 16 août 1859, *Lebon*, p. 602.

tient aucun compte des dispositions contractuelles, ne peut se justifier que par des circonstances exceptionnelles (1). Tel serait le cas d'un acquéreur évincé pour cause de domanialité publique de tout ou partie de l'immeuble vendu, à condition d'ailleurs que la bonne foi de l'acheteur soit certaine, et le dommage bien établi (2).

Lors même, en effet, que le bien vendu ne peut faire l'objet du contrat, la vente n'en crée pas moins un lien de droit entre les deux contractants, et ce lien doit être respecté. D'autre part l'Etat, comme un particulier, est responsable des fautes de ses agents ; or la vente d'un bien inaliénable constitue une faute, et tout préjudice subi par la faute d'un tiers doit être réparé (C. C. 1382, 1383).

Mais là s'arrête le droit de l'acquéreur, et les tribunaux ne pourraient imposer à l'Administration la livraison de terrains dont la domanialité publique aurait été démontrée (3).

La demande d'indemnité, quand elle a lieu d'être intentée, s'éteint comme toute dette à la charge de l'Etat, en vertu de la loi du 29 janvier 1831 (art. 9 et 10), si le créancier n'a pas fait valoir ses droits dans le délai de

---

(1) C. d'État, 6 mars 1885 ; *Lebon*, p. 295.

(2) Grenoble, 11 janvier 1865, S. 65. 2. 140 ; Cass. 11 février 1878, S. 79. 1 196 ; Hauriou, *Précis de Droit administr.*, p. 615.

(3) Seine, 7 août 1879, *Pandectes françaises*, V° *Domaine*, n° 1047.

cinq ans à partir de l'ouverture de l'exercice pendant lequel la dette a pris naissance. Ce délai est porté à six ans pour les créanciers résidant hors d'Europe (1) ; et dans les deux cas, le point de départ de la dette, autrefois peu équitalablement fixé à l'époque de la vente, date aujourd'hui du moment où la nullité du contrat a été reconnue (2).

Toutefois le Conseil d'Etat n'a pas admis qu'il fût nécessaire, pour que la déchéance commençât à courir, que le dommage eût été apprécié dans ses conséquences : il suffit qu'il ait été constaté, alors même que le quantum de l'indemnité n'aurait pas pu être immédiatement fixé (3).

La déchéance quinquennale n'est d'ailleurs pas encourue quand le paiement de l'indemnité n'a pas lieu par suite de retards apportés par l'Administration, ou bien quand un pourvoi a été formé devant le Conseil d'Etat. Mais cet effet suspensif ne se produit pas quand le pourvoi a été formé devant une autorité incompétente (4).

---

(1) C. d'État, 5 avril 1851, *Lebon,* p. 242 ; 19 mai 1853, *Lebon,* p. 538 ; 12 janvier 1854, *Lebon,* p. 19 ; 8 février 1855, *Lebon,* p. 115.

(2) C. d'État, 19 mai 1853, *Lebon,* p. 538 ; 12 janvier 1854, *Lebon,* p. 19 ; 8 février 1855, *Lebon,* p. 115 ; Maguéro, *Dictionn. des Domaines,* V° *Comptabilité,* n° 18.

(3) C. d'État, 8 février 1855, *Lebon,* p. 115.

(4) Loi 29 janvier 1831, art. 10 ; *Pandectes françaises,* V° *Domaine,* n° 2200.

De très intéressantes considérations ont été développées à ce sujet devant le Conseil d'État par M. Romieu, commissaire du Gouverne-

SECTION II

RÉSOLUTION DE CETTE VENTE

Les deux principales causes de résolution des contrats de vente prévues par le droit civil sont la résolution par l'exercice de la faculté de rachat, et la résolution pour défaut de paiement du prix ou inexécution des charges.

§ 1. — **Exercice de la faculté de rachat**

La faculté de rachat ou clause de réméré (C. C. 1659 et suiv.) peut être stipulée et exercée par l'Etat. Insérée au contrat de vente, elle peut prévoir les conditions dans lesquelles se fera le retour de l'immeuble à l'Etat. Si aucune disposition n'est prévue à cet égard, il y a lieu de supposer que cette clause a eu pour but de permettre à l'Etat de rentrer en possession de son bien sans recourir à l'expropriation.

Toutes les règles du droit commun étant applicables, nous ne nous étendrons pas davantage sur ce point.

§ 2. — **Défaut de paiement du prix**

La résolution de la vente pour défaut de paiement du prix (C. C., 1654) porte en notre matière le nom de « déchéance ».

---

ment, dans l'affaire tranchée par l'arrêt du 12 janvier 1894 (V. Maguéro, *Dictionn. des Domaines*, V° *Comptabilité*, n° 11, note 1).

1. — *Historique et nature du droit de déchéance*

La déchéance date des premières années de la période révolutionnaire. D'après l'article 8, titre 3, de la loi des 14-17 mai 1790, l'acquéreur en retard de se libérer recevait dans le mois de l'échéance sommation du procureur général syndic d'avoir à verser son prix d'achat. Si cette sommation restait sans résultat, l'immeuble domanial pouvait être revendu à la folle enchère dans les deux mois.

Une loi du 3 floréal an III modifia cet état de choses, en ce sens que les biens rentrés à l'Etat pour cause de non paiement du prix devaient être vendus dans la forme spéciale aux biens de l'Etat.

Enfin la loi du 15 floréal an X régla les formes de la déchéance. L'article 8 de cette loi dispose :

« Les acquéreurs en retard de payer aux termes fixés » demeureront déchus de plein droit, si dans la quinzaine » de la contrainte à eux signifiée ils ne se sont pas » libérés. »

Cette disposition est toujours en vigueur, l'article 27 du Cahier des charges déclarant formellement s'y reporter.

D'après l'Administration des Domaines (*Instruction* 2618-24), la déchéance, qui doit toujours être expressément réservée dans les ventes amiables d'immeubles de l'Etat, n'est subordonnée à la conservation du privilège du vendeur que vis-à-vis des tiers.

L'Administration soutient en effet que l'inscription prise au bureau des hypothèques dans les quarante-cinq jours de la vente n'a pour but que de conserver à l'Etat son action hypothécaire, au cas où l'immeuble passerait entre les mains d'un tiers acquéreur ; le droit de déchéance lui appartiendrait en tout état de cause, et sans qu'une inscription soit nécessaire (1).

Nous pensons, au contraire, avec M. Maguéro (2), que la déchéance n'est qu'une forme spéciale de l'action résolutoire du droit commun, et est régie comme celle-ci par l'article 1654 du Code Civil. Or l'article 7 de la loi du 23 mars 1855 dispose que « l'action résolutoire » établie par l'article 1654 du Code Napoléon ne peut » être exercée après l'extinction du privilège du vendeur, » au préjudice des tiers qui ont acquis des droits sur » l'immeuble du chef de l'acquéreur, et qui se sont » conformés aux lois pour les conserver. »

La règle générale de la publicité des privilèges et des hypothèques étant d'ordre public, il faudrait une dérogation bien formelle, un texte bien catégorique pour en excepter les ventes des biens de l'Etat.

On oppose, il est vrai, l'article 537 du Code Civil d'après lequel « les biens qui n'appartiennent pas à des

---

(1) Solution Régie, 31 mars 1889, *Gard.* — En ce sens, C. Nîmes, 12 mars 1845, *Journal du Palais,* 1846, p. 280.

(2) Maguéro, *Dictionn. des Domaines*, V° *Aliénation*, n° 39.

» particuliers ne peuvent être aliénés que dans les formes » et suivant les règles qui leur sont particulières. »

Mais lorsque ces lois particulières sont muettes sur tel ou tel point, le droit commun reprend son empire. L'argument, au surplus, prouve trop pour être topique, car si l'article 537 suffit pour dispenser l'Etat de rendre public son droit de déchéance afin de le conserver à l'égard des tiers, il doit le dispenser également de faire inscrire son privilège ; de telle sorte que sa créance en paiement du prix, même non inscrite, primerait les hypothèques et autres droits réels régulièrement inscrits.

L'Administration des Domaines qui, jusqu'en 1856, admettait cette conséquence (1), semble d'ailleurs reconnaître aujourd'hui l'interprétation erronée qu'elle donne du droit des tiers, en prescrivant en fait depuis 1856 (*Instruction* 2056) l'inscription du privilège dans tous les cas où le prix n'est pas payé comptant. La difficulté se trouve dès lors supprimée.

2. — *Modes d'exercice du droit de déchéance*

La déchéance réservée par l'Etat est facultative pour lui, et l'acquéreur ne peut en exiger l'application (2).

(1) Décisions minist. finances, 17 février 1809 (*Instruct. Domaines*, 418) et 9 août 1854 (*Instruct. Domaines*, 2016).

(2) Avis C. d'État, 25 décembre 1814, *Pandectes franç.*, V° *Domaine*, n° 2261 ; C. d'État, 16 janvier 1822, *Lebon*, t. III, p. 161 ; 5 décembre

Elle est prononcée par le préfet, sur la demande du directeur des Domaines, qui n'est pas tenu, avant de faire des propositions en ce sens, d'épuiser toutes les voies d'exécution du droit commun. L'article 25 du Cahier des charges a en effet implicitement abrogé sur ce point l'Instruction des Domaines 791, qui prescrivait ces mesures. En fait, cependant, cette pratique, recommandée par l'Administration en note à l'article 25, est généralement suivie.

L'arrêté de déchéance rendu par le préfet n'est mis à exécution qu'après approbation du ministre des Finances, conformément à une ordonnance du 11 juin 1817 (*Instruct. Domaines*, 791); et pendant le mois qui en suit la notification à l'acquéreur, ce dernier peut être relevé de sa déchéance par un tiers (détenteur, acquéreur intermédiaire ou créancier hypothécaire), qui effectue le paiement en capital, intérêts et frais des sommes dues à l'Etat. Ce tiers est ainsi subrogé aux droits du Trésor dans le remboursement, et peut, comme lui, faire prononcer contre l'acquéreur la résolution du contrat (1). Mais ce droit n'appartient pas au particulier qui, sans

---

1837, *Lebon*, t. VI, p. 646; Macarel et Boulatignier, *Traité de la Fortune publique en France*, t. I, p. 48.

(1) Ordonnance 11 juin 1817, art. 4 (*Instruct. Domaines*, 791); C. C., 1249, 1250-1° et 1251; Cahier des charges, art. 21; Cass. Civ., 23 octobre 1894, *Revue de l'Enregistr.*, 886.

avoir intérêt immédiat à le faire, a payé pour l'acquéreur (1).

Si, dans le délai d'un mois qui suit la notification de l'arrêté, l'acquéreur n'a pas acquitté son prix ou n'a pas été relevé de sa déchéance par un tiers, l'Etat est admis à rentrer en possession de l'immeuble et à en disposer à son gré, soit pour le conserver, soit pour le remettre en vente.

La déchéance ne devient d'ailleurs définitive qu'après cette reprise de possession par le Domaine, à condition, bien entendu, qu'il y ait eu possession effective de la part de l'acquéreur (2).

Enfin, une décision de l'Administration des Domaines, en date du 26 septembre 1898, interprétant l'article 4 de la loi du 23 mars 1855, a disposé que la déchéance doit être mentionnée en marge de la transcription du contrat de vente, toutes les fois que cet acte a été transcrit, ce qui a lieu notamment en Algérie.

L'arrêté de déchéance peut être attaqué par l'acquéreur contre lequel il est pris. Un recours est en effet ouvert à ce dernier devant le ministre des Finances, juge en premier ressort, aux termes du décret du

(1) C. d'État, 3 mai 1845, *Lebon*, p. 253 ; *Pandectes françaises*, V° *Domaine*, n° 2267.

(2) C. d'État, 14 juillet 1812, *Lebon*, t. I, p. 362 ; 12 novembre 1823, *Lebon*, t. III, p. 415 ; 3 décembre 1823, *Lebon*, t. III, p. 419 ; 26 août 1824, *Lebon*, t. III, p. 517.

23 février 1811 (art. 3), des contestations auxquelles peut donner lieu cet arrêté. Mais le recours en dernier ressort, ou même direct, *omisso medio*, au Conseil d'Etat, est également possible.

L'acquéreur ne peut cependant faire opposition à la déchéance en se fondant sur ce que l'Administration n'a pas tenu les engagements découlant du contrat synallagmatique de vente (1). Décider autrement serait rendre le droit de déchéance absolument illusoire. Mais il va de soi que la déchéance indûment prononcée pourrait être de la part de l'acquéreur évincé le point de départ d'une action en indemnité.

3. — *Effets de la déchéance*

A. — Effets vis-à-vis de l'acquéreur

Vis-à-vis de l'acquéreur, la déchéance devenue définitive a pour effet d'opérer la résiliation pure et simple du contrat. L'immeuble rentre immédiatement dans le domaine de l'Etat, et l'acquéreur, qui est censé n'en avoir jamais été propriétaire, ne pourrait en rien invoquer le contrat primitif, s'il se trouvait de nouveau propriétaire du bien vendu (2).

---

(1) C. d'État, 19 juin 1828, *Lebon*, t. IV, p. 352 ; 17 novembre 1843, *Lebon*, p. 547.

(2) C. d'État, 18 janvier 1813, *Lebon*, t. I, p. 402.

L'acquéreur déchu n'est cependant pas considéré comme quitte envers le Trésor par la perte de l'immeuble. Il est en outre tenu, en vertu de l'article 26 du Cahier des charges, de payer à l'Etat, à titre de dommages-intérêts, une amende égale au dixième du prix, s'il n'a fait encore aucun paiement, et au vingtième s'il a payé un ou plusieurs cinquièmes du prix.

Cette amende ne saurait d'ailleurs être exigée que dans le cas de déchéance et non de poursuites à fin de paiement. « Qu'on y voie, dit M. Perriquet (1), une peine ou une » évaluation de dommages-intérêts, l'acte qui la prononce » est un acte de juridiction, et le pouvoir exercé par » l'Administration ne lui est conféré que dans l'hypo- » thèse et comme conséquence de la déchéance. En » dehors de cette situation, on ne voit pas où serait la » base d'un tel pouvoir. »

Il est donc par suite nécessaire pour l'exigibilité de cette amende qu'un arrêté dûment approuvé ait été signifié à l'acquéreur (2).

Enfin l'acquéreur déchu doit encore restituer les fruits de l'immeuble. Ces fruits sont liquidés, sans égard au produit réel, par un seul calcul, à raison de 4 °/₀ (pour

(1) Perriquet, *Les Contrats de l'État*, n° 48 ; Gaudry, *Traité du Domaine*, t. III, n° 556.

(2) Avis C. d'État, adopté par le ministre des finances, le 3 octobre 1818 (*Instruct. Domaines*, 867).

les ventes postérieures à la loi du 7 avril 1900) du montant total du prix de la vente, à dater du jour de l'acte ou de la prise de possession si elle est antérieure, jusqu'à celui de la reprise de possession par l'Etat (1).

Le montant des sommes dues au Trésor soit comme prix de vente, soit à titre d'amende ou de restitution de fruits, est compensé jusqu'à due concurrence avec le total des versements effectués par l'acquéreur déchu, tant sur le capital que sur les intérêts (Cahier des charges, art. 26).

A cet effet, un décompte des sommes respectivement dues est dressé par le directeur des Domaines, sous l'approbation du directeur général (*Instr. des Domaines*, 2736), et signifié à l'acquéreur. Si après ce décompte l'acquéreur doit un reliquat au Trésor, ce reliquat porte intérêt au taux légal à partir de la notification du décompte, et le recouvrement en est poursuivi par toutes les voies légales (2). Si, au contraire, le reliquat est dû par l'Etat à l'acquéreur déchu, ce reliquat est payé à celui-ci, mais sans intérêts et sans attendre la

(1) Loi 15 floréal an X, art. 8 ; Arrêté Gouvernement, 4 thermidor an XI (*Instruct. Domaines*, 183) ; Décision minist. finances, 28 octobre 1812 ; Ordonnance 11 juin 1817 (*Instruct. Domaines*, 791) ; Solution Régie, 3 mai 1900 (*Revue de l'Enregistr.*, n° 2379) et 16 juin 1900 *Répertoire périodique*, n° 9842).

(2) Arrêté du Gouvernement du 4 thermidor an XI, art. V (*Instruct. Domaines*, 183 et 672) ; Cahier des charges, art. 26.

revente de l'immeuble, et en se conformant aux règles de la comptabilité domaniale.

B. — Effets vis-à-vis des tiers

Vis-à-vis des tiers, les effets de la déchéance ne sont pas moins énergiques. Tout est remis au même état que si la vente n'avait jamais existé, conformément au droit commun résultant de l'article 1183 du Code Civil.

Les hypothèques inscrites tombent (1).

D'autre part, aux termes de l'article 26 du Cahier des charges, l'Etat n'est tenu dans aucun cas de maintenir les baux qu'aurait pu consentir l'acquéreur déchu.

A l'origine, dit M. Maguéro (2), cette faculté n'avait pas été reconnue à l'Etat. Aussi de nombreux abus se produisaient-ils. L'un des plus fréquents consistait pour l'acquéreur, après avoir payé le premier cinquième de son prix, à consentir ou renouveler des baux en n'y portant qu'une faible partie des fermages, et à se faire payer le surplus à titre de pot-de-vin. Puis, après avoir retiré ce bénéfice, il se laissait déchoir, abandonnant au Gouvernement, pour toute indemnité, l'amende du vingtième du prix de son acquisition.

---

(1) C. Alger, 8 mars 1883 ; Comparez C. d'État, 11 novembre 1892 (*Revue de l'Enregistr.*, n° 493).

(2) Maguéro, *Dictionn. des Domaines*, V° *Aliénation*, n° 40.

Pour prévenir cette fraude, un avis du Conseil d'Etat du 24 décembre 1808 (*Instruct. Domaines* 422), appliqué à partir du 30 janvier 1809, autorisa le ministre des Finances à insérer dans les actes de vente des domaines nationaux une clause portant que « dans le cas de » déchéance des acquéreurs, l'Administration ne sera » pas tenue de maintenir les baux qu'ils auront consen- » tis à un prix inférieur à celui des baux précédents. »

Le Cahier des charges du 19 juillet 1850 renchérit sur cette clause déja exorbitante du droit commun, en étendant à tous les cas la faculté d'anéantir les baux consentis par l'acquéreur déchu. La légalité d'une belle clause pouvant être discutée par le fermier qui a traité de bonne foi, la pratique ne l'applique qu'avec prudence, et ne procède en général à la relocation des biens, malgré les baux existants, que si ces baux paraissent frauduleux. En ce cas, la clause dont nous nous occupons a son fondement et trouve sa justification dans l'article 1167 du Code Civil.

§ 3. — Inexécution des charges imposées

Si l'acquéreur d'un immeuble domanial ne remplit pas les obligations de faire qui lui ont été imposées au contrat de vente, « le Domaine, dit l'article 25 du Cahier des » charges, aura la faculté ou de poursuivre l'exécution du » contrat par toutes les voies légales, en vertu d'une

» simple contrainte administrative, ou de faire pronon-
» cer la déchéance, conformément à l'article 8 de la loi
» du 15 floréal an X ».

La contrainte est décernée comme en matière de recouvrement de prix de vente. Mais, ainsi que nous l'avons dit, elle ne peut jamais tendre qu'à une condamnation à des dommages-intérêts.

Quant à la déchéance, sa nature, ses conditions et ses effets sont les mêmes qu'en matière de défaut de paiement de prix.

L'Administration des Domaines soutient également que l'inscription du privilège de vendeur n'est pas nécessaire pour conserver à l'Etat vis-à-vis des tiers son droit de déchéance pour inexécution des travaux ; mais comme elle prescrit en fait cette inscription toutes les fois que le prix n'est pas payé comptant, il n'y aurait de difficulté sur ce point que si, le prix étant payé comptant, l'immeuble était revendu à un tiers sans que le privilège ait été inscrit et les travaux exécutés.

Ce cas se présentera rarement dans la pratique ; mais nous croyons qu'en prévision de cette hypothèse l'Administration devrait prescrire la transcription du contrat dans tous les cas où des travaux ou des obligations de faire seraient imposés à l'acquéreur (1).

---

(1) Maguéro, *Dictionn. des Domaines,* V° *Aliénation,* n° 39. — *Sic :* Perriquet, *Les Contrats de l'État,* n° 46 ; Gaudry, *Traité du Domaine,*

La marche à suivre pour faire prononcer la déchéance en cette matière est la suivante :

L'Administration fait constater par un procès-verbal régulier l'inexécution ou l'exécution incomplète des travaux, après sommation par huissier à l'acquéreur d'assister aux opérations. Une contrainte tendante à l'exécution des travaux est ensuite décernée, visée et signifiée comme il a été dit ci-dessus, avec déclaration expresse qu'à l'expiration de la quinzaine la déchéance sera prononcée, faute par l'acquéreur d'avoir rempli ses engagements. Ce délai de quinzaine expiré, le directeur des Domaines propose au préfet de prendre l'arrêté de déchéance, qui sera signifié à l'acquéreur dans les formes prescrites.

---

t. III, n° 564 ; — *Contrà : Pandectes françaises*, V° *Domaine*, n° 2259 ; C. d'État, 22 juillet 1818, *Lebon*, t. II, p. 385.

CHAPITRE VI

Contestations relatives à cette vente

SECTION I

COMPÉTENCE

Il est aujourd'hui formellement reconnu que les difficultés soulevées par les contrats passés entre l'Etat et les particuliers rentrent dans la compétence judiciaire, sauf lorsqu'un texte de loi en attribue la connaissance à la juridiction administrative, ou que le contrat par sa nature a un caractère essentiellement administratif (1). Cependant les contestations relatives à la vente des immeubles domaniaux n'ont cessé d'être attribuées à l'autorité administrative par la jurisprudence (2), approuvée sur ce point par de nombreux auteurs (3).

---

(1) Aucoc, *Conférences sur le Droit administr.*, t. I, p. 438 ; Trib. Conflits, 11 janvier 1873, S. 73. 2. 25 ; 25 juillet 1874, S. 76. 2. 154 ; Cass. Civ., 16 août 1876, D. 77. 1. 456, et 10 décembre 1878, D. 79. 1. 113.

(2) C. d'État, 27 avril 1870, *Lebon*, p. 488 ; Cass. Req., 26 janvier 1881 ; D. 81. 1. 376 ; Trib. Conflits, 24 juin 1876, S. 78. 2. 278.

(3) Macarel et Boulatignier, *Traité de la Fortune publique en France*, t. I, p. 278 ; Serrigny, *Organisation administr.*, t, II, n° 1003 ; Aucoc, *Conférences sur le Droit administr.*, t. I, n° 294.

Le texte invoqué est l'article 4-7° de la loi du 28 pluviôse an VIII, ainsi conçu :

« Le Conseil de Préfecture prononcera sur... le con-» tentieux des domaines nationaux ».

Cette attribution de compétence n'avait été édictée que dans un but politique, tant pour vaincre les résistances opposées à la réalisation des ventes nationales (on vit en 1793 certains tribunaux les casser), que pour rassurer les acquéreurs.

Le Conseil d'Etat l'a maintenue en France, mais non en Algérie où l'interprétation des actes de l'espèce appartient aux tribunaux judiciaires (1). Mais malgré les termes absolus de la loi de Pluviôse, la compétence du Conseil de Préfecture, qui doit être déjà restreinte aux *ventes* domaniales, à l'exclusion des échanges (2), des ransactions en règle générale (3), des subventions en immeubles postérieures à une déclaration d'utilité publique (4), et enfin des acquisitions par l'Etat (5), est

---

(1) Trib. Conflits, 20 juillet 1889, *Lebon*, p. 882, et 4 août 1891, *Revue de l'Enregistr.*, n° 107 ; C. d'État, 11 novembre 1892, *Revue de l'Enregistr.*, n° 493, et 5 mai 1893, *Lebon*, p. 358.

(2) C. d'État, 27 mars 1885, D. 86. 1. 110, Laferrière, *Traité de la Juridict. administr.*, t. I, p. 560 ; — *Contrà :* Dareste, *La Justice administr.*, p. 330.

(3) C. d'État, 17 février 1865, *Lebon*, p. 213.

(4) C. d'État, 1er août 1873, *Lebon*, p. 720.

(5) Ducrocq, *Cours de Droit administr.*, t. II, n° 618.

encore limitée sous deux rapports ; celui de l'objet du litige, et celui des moyens d'instruction.

§ 1. — Compétence relativement à l'objet du litige

Au point de vue de l'objet du litige, les questions réservées au Conseil de Préfecture se restreignent à la validité et à l'interprétation des contrats de vente, c'est-à-dire à la régularité des actes, à leur sincérité, et à la qualité des fonctionnaires qui les ont rédigés.

L'interprétation de l'acte ne saurait être demandée directement au Conseil d'Etat, si ce n'est pas les ministres (1), car l'interprétation donnée sur une demande portée de plano devant lui aurait le caractère plus d'une consultation que d'une décision judiciaire ; et, ainsi que le fait remarquer M. Laferrière (2), la mission du juge n'est pas d'éclairer officieusement les parties sur leurs droits actuels lorsqu'ils donnent lieu à contestation.

Il est donc nécessaire que la demande soit formée à l'occasion d'un litige engagé — que l'Etat soit ou non partie en cause — sur le sens ou la portée de l'acte, par exemple lorsque, l'autorité judiciaire étant régulièrement saisie, au cours de l'instance apparaît la nécessité

(1) C. d'État, 26 janvier 1883, *Lebon*, p. 82.
(2) Laferrière, *Traité de la Juridiction administr.*, t. II, p. 605.

d'une interprétation administrative. Le Tribunal doit alors surseoir jusqu'à ce que l'interprétation soit obtenue, pour ensuite juger le fond, à moins que le sens de l'acte ne soit suffisamment clair et ne puisse prêter à aucune ambiguïté (1), ou bien que le litige n'ait déjà été tranché par une décision ayant force de chose jugée (2).

Une fois régulièrement saisi, le Conseil de Préfecture est compétent pour l'interprétation des clauses de l'acte et de leur portée, c'est-à-dire des obligations respectives des parties et des conséquences résultant de l'inexécution de ces obligations (3). Il est également chargé de dire quels sont les biens qui sont compris dans la vente, lorsque les termes de l'acte lui semblent insuffisants pour trancher cette difficulté. La Cour de Cassation a cependant décidé qu'un tribunal peut, par un motif surabondant, déclarer, dans un jugement relatif à un droit de passage, que les droits litigieux se trouvaient aux termes mêmes du contrat compris dans la vente (4).

Le Conseil de Préfecture prononce encore sur le point de savoir si la vente a été faite ou non avec garantie de contenance (5) ; — sur l'action en diminution de prix qui

(1) Cass. Req., 15 janvier 1879, D. 79. 1. 104 ; 13 mai 1896, *Revue de l'Enregistr.*, n° 1228 ; 6 août 1900, *Revue de l'Enregistr.*, n° 2562.

(2) C. d'État, 10 septembre 1814.

(3) Cass. Civ., 28 août 1860, D. 60. 1. 389 ; 28 février 1877, D. 77. 1. 455.

(4) Cass. Civ., 22 décembre 1896, D. 97. 1. 184.

(5) C. d'État, 9 avril 1868, *Lebon*, p. 17, S. 69. 2. 95.

serait intentée à raison d'un déficit dans la contenance (1) ; — sur l'action en garantie d'éviction (2) ; — sur l'action en déchéance pour défaut de paiement du prix (3) ; — sur les poursuites exercées contre les cautions (4) ; etc.

Mais la compétence administrative reste en principe étrangère aux questions de propriété et de droits réels (5), et l'autorité judiciaire est seule compétente pour connaître : de l'action en revendication par l'ancien propriétaire des fruits perçus pendant l'indue jouissance (6) ; — de l'action en revendication d'un droit réel autre que la propriété existant antérieurement à la vente, par exemple un droit de vaine pâture (7) ou une servitude réelle (8) ; — des modifications qui, postérieurement à la vente, ont pu être apportées à la situation de l'acquéreur par les lois civiles et les titres du droit commun, comme une transaction consentie dans ces conditions, ou une contre-lettre rédigée entre cet acquéreur et celui qui prétend à la propriété de l'immeu-

(1) C. d'État, 28 février 1859, *Lebon*, p. 162.
(2) C. d'État, 24 juin 1876, D. 77. 3. 18.
(3) C. d'État, 3 mai 1845, *Lebon*, p. 253.
(4) C. d'État, 8 avril 1847, *Lebon*, p. 190.
(5) Trib. Conflits, 24 mai 1884, *Bull. chronol.*, 1885. 2. 2 ; C. d'État, 27 novembre 1891, *Lebon*, p. 703.
(6) Charte de 1814, art. 9.
(7) C. d'État, 21 octobre 1818, *Lebon*, t. II, p. 420.
(8) Cass. Civ., 17 août 1857, S. 58. 1. 124.

ble (1) ; — des questions de prescription soit au profit du second de deux acquéreurs, soit au profit de tout détenteur justifiant postérieurement à la vente d'une possession conforme à la loi civile (2) ; — enfin des conséquences civiles de la déchéance prononcée contre l'acquéreur, et notamment de la résolution des hypothèques consenties par celui-ci sur l'immeuble (3).

§ 2. — Compétence relativement aux modes de preuve et aux moyens d'instruction

La compétence administrative est limitée, sous un second rapport, en ce qui concerne les modes de preuve et les moyens d'instruction. Si le Conseil de Préfecture doit déterminer le sens et la portée de la vente, c'est seulement en tant que la question peut être résolue par l'examen des actes qui ont préparé ou consommé cette vente.

Cela comprend non seulement le contrat lui-même,

---

(1) Cass. Civ., 10 février 1829, D. 29. 1. 141.

(2) C. d'État, 11 décembre 1848, *Lebon*, p. 670 ; Cass., 19 décembre 1826, D. 27. 1. 97, et 22 mai 1876, S. 76. 1. 455.

A fortiori, la circonstance que l'une des parties prétendrait avoir acheté l'immeuble de l'État, ne saurait faire obstacle à la compétence du juge de paix saisi de l'action possessoire ou de l'action en bornage (C. d'État, 9 janvier 1828, *Lebon*, t. IV, p. 262 ; 5 juin 1838, *Lebon*, t. VII, p. 110).

(3) C. d'État, 14 novembre 1892, *Revue de l'Enregistr.*, n° 493.

mais aussi les procès-verbaux d'expertise et d'estimation auxquels il se réfère (1).

Le Conseil de Préfecture peut encore, sans excès de pouvoir, mentionner des actes étrangers à la vente et des faits résultant de l'instruction, pourvu que son interprétation soit uniquement fondée sur les actes administratifs qui ont preparé et consommé la vente (2). Il ne lui est pas interdit même de faire procéder à une vérification des lieux pour reconnaître l'idendité du terrain litigieux. Enfin, après avoir décidé que la circonstance qu'un acte de vente se réfère à un bail antérieur ne le transforme pas en acte administratif (3), la jurisprudence a adopté l'opinion contraire, à raison de ce que le bail forme un des éléments de l'acte de vente ou fait corps avec le dit acte (4).

Mais la compétence passe du Conseil de Préfecture au Tribunal dès que l'acte de vente est muet ou insuffisant et qu'il y a nécessité d'interroger les titres privés antérieurs, les usages locaux et les moyens de droit commun (5). Aussi, lorsqu'il y a lieu de se reporter à ces

(1) C. d'État, 16 décembre 1830, *Lebon*, t. IV, p. 593 ; 22 mai 1840, *Lebon*, p. 153.

(2) C. d'État, 24 décembre 1844, *Lebon*, p. 675.

(3) C. d'État, 19 juillet 1837, *Lebon*, t. VI, p. 583.

(4) C. d'État, 12 juin 1835, *Lebon*, t. VI, p. 142 ; 28 juin 1851, *Lebon*, p. 467.

(5) C. d'État, 26 mai 1866, *Lebon*, p. 513 ; Cass. Req., 17 décembre 1851, D. 54. 5. 149 ; Cass. Civ., 17 août 1857, D. 57. 1. 324 ; C. Req.,

titres ou de consulter ces usages, le Conseil de Préfecture doit-il, après avoir rapporté les termes du contrat, renvoyer la question aux tribunaux (1).

Cette assemblée excède encore son pouvoir lorsqu'elle base son interprétation sur des documents postérieurs à la vente et étrangers aux actes qui l'ont préparée ou consommée (2). De là cette conséquence qu'aux tribunaux seuls appartient le droit de procéder à des mesures d'instruction telles que vérification des lieux, expertises et enquêtes (3).

Enfin, si l'interprétation de la vente exige tout ensemble l'application des règles administratives et de celles du droit civil, le Conseil de Préfecture doit s'en tenir à la première et réserver la seconde aux tribunaux.

SECTION II

PROCÉDURE

Les premières lois de la période révolutionnaire conféraient au procureur syndic du département le droit

---

19 juin 1861, D. 62. 1. 461 ; Cass. Civ., 21 février 1899, *Revue de l'Enregistr.*, n° 2107.

(1) C. d'État, 30 juin 1813, *Bull. Lois*, 4e série, 9. 413 ; Charte de 1814, art. 9 ; C. d'État, 15 avril 1818, *Lebon*, t. IV, p. 318 ; 26 mai 1866, *Lebon*, p. 513 ; 27 juillet 1888, S. 90. 3. 51.

(2) C. d'État, 16 novembre 1854, *Lebon*, p. 870.

(3) C. d'État, 21 juin 1839, *Lebon*, p. 340.

d'intenter et de soutenir les instances domaniales (1). Ce droit, après avoir passé au président de l'Administration départementale, en vertu de la loi du 14 frimaire an II (section 3, art. 6 et suiv.), puis au commissaire du Directoire exécutif près l'Administration départementale, aux termes de la loi du 19 nivôse an IV, fut attribué au préfet du département lors de l'établissement du régime administratif actuel par la loi du 28 pluviôse an VIII. C'est le principe qu'ont consacré les articles 69 et 70 du Code de Procédure Civile, lesquels prescrivent à peine de nullité d'assigner l'Etat, lorsqu'il s'agit de domaines et droits domaniaux, en la personne et au domicile du préfet du département où siège le tribunal devant lequel doit être portée la demande en première instance. La jurisprudence est unanime pour déclarer exclusif le pouvoir des préfets en la matière (2).

Cette disposition n'a pas été cependant sans soulever de nombreuses difficultés d'application dans la pratique.

Plus d'une fois, devant le peu de souci que montraient les préfets à exercer les attributions que la loi leur avait conférées à ce sujet, l'Administration des Domaines

---

(1) Loi 23 octobre-5 novembre 1790, titre 3, art. 13 et suivants ; Loi 15-27 mai 1791, art. 13 et suivants ; Cass., 9 mars 1825, S. 26. 1. 22.

(2) C. Rennes, 20 janvier 1847, *Journ. des Arrêts de Rennes*, 1847, p. 10 ; C. Paris, 6 février 1875, S. 75. 2. 75 , Cass., 8 juin 1875, S. 76. 1. 32 ; Trib. Seine, 14 février 1893, *La Loi* du 12 avril 1893.

s'est efforcée de s'attribuer devant la justice la représentation générale du Domaine. Mais la Cour suprême ne s'est pas prêtée à cet envahissement (1).

Doit-on dire cependant que le préfet soit seul à diriger toute l'action, et que l'Administration des Domaines n'ait pas le pouvoir d'intervenir pour assister le préfet dans les affaires qui intéressent les biens dont elle a la gestion ?

Les auteurs ont été longtemps partagés à ce sujet.

D'après M. Fessard (2), la nécessité de l'intervention de l'Administration s'appuie sur ce fait qu'en 1790 les corps administratifs locaux étaient chargés d'une double fonction : celle de régir et administrer les biens propriétés publiques, et celle de représenter le Gouvernement, et, à ce titre, de veiller aux intérêts réciproques de l'Etat propriétaire et des citoyens.

Ces fonctions furent dédoublées par le décret des 17 août-12 septembre 1791, qui chargea les « régisseurs » de l'Enregistrement et des Domaines de veiller à la conservation des domaines nationaux et de prévenir et arrêter les prescriptions et les usurpations. Quant aux corps administratifs, remplacés plus tard par les préfets, ils

(1) Voir sur arrêt C. Paris, 6 février 1875 (S. 75. 2. 75), les conclusions de l'avocat général Hémar.

(2) Fessard, *Dictionn. des Domaines*, V° *Instances*, n°s 36 et suivants.

ne furent plus chargés que de représenter le Gouvernement.

M. Dalloz (1), pense au contraire que les termes de l'article 69-1° du Code de Procédure Civile ne permettent pas de reconnaître au profit de l'Administration des Domaines une part quelconque dans la suite des instances domaniales.

La pratique, cependant, s'était affirmée dans le sens de l'intervention de cette administration, et fut sanctionnée par l'ordonnance du 6 mai 1838 (après un règlement ministériel du 3 juillet 1834 sur la procédure domaniale), qui fixa les attributions respectives du préfet, de l'Administration des Domaines, et, le cas échéant, de l'administration affectataire des biens litigieux.

Aux termes de cette ordonnance, le préfet reste à l'égard des tribunaux tant judiciaires qu'administratifs le seul représentant légal de l'Etat (2). Cette règle est d'ordre public. D'où cette conséquence que le préfet ne peut désigner pour agir à sa place un autre fonctionnaire, comme le ministère public (3). Cependant, lorsque

(1) Dalloz, *Répertoire alphab.*, V° *Domaine de l'État*, n° 302.

(2) Cass., 30 juin et 6 août 1828, cités dans les conclusions du ministère public sur arrêt C. Paris, 6 février 1875, S. 75. 2. 75 ; Trib. Seine, 14 février 1893, *La Loi* du 12 avril 1893.

(3) Cass., 20 juillet 1842, S. 42. 1. 606.

l'instance est pendante devant le Conseil d'Etat, c'est au ministre des Finances qu'il appartient de la suivre (1).

En ce qui concerne le domaine militaire, l'ordonnance du 6 mai 1838 a reservé la suite des instances au ministre de la Guerre ; mais le préfet reste toujours l'unique représentant de l'Etat. Toutefois le préfet, agissant en réalité par ordre du ministre, n'a pas qualité pour renoncer sans l'autorisation de celui-ci au pourvoi qu'il aurait formé par son ordre (2).

En dehors des instances spéciales au domaine militaire, l'instruction de toutes les instances concernant la propriété des biens domaniaux est préparée et suivie, jusqu'à l'entière exécution des jugements et arrêts, par le directeur des Domaines du département, avec le consentement du préfet, et sous la surveillance du ministre des Finances. Les chefs des différents services ministériels dans les départements, porte l'Instruction des Domaines 1559, sont appelés à concourir, chacun en ce qui concerne son service, à la défense des droits de l'Etat, en remettant au préfet, pour être communiqués

(1) Décret du 22 juillet 1806, art. 16 et 17.

(2) Cass., 20 décembre 1854, S. 55. 1. 110. — La Cour de Paris a même jugé, le 8 mai 1884 (D. 85. 2. 148), que les assignations concernant le domaine militaire doivent être signifiées au ministre de la guerre et non au préfet. Mais, dit M. Maguéro (*Dictionn. des Domaines*, V° *Procédure*, n° 9), cette décision paraît contraire aux termes généraux de l'article 69-1° du Code de Procédure civile.

au Directeur des Domaines, tous les titres, plans et documents qu'ils pourraient avoir par devers eux ; ils y joignent leurs observations et leurs avis.

Sans vouloir entrer dans le détail des règles si complexes de la procédure des instances domaniales, nous allons exposer les principes généraux de la matière, en distinguant les instances judiciaires des instances administratives.

§ 1. — **Procédure des instances judiciaires**

L'arrêté ministériel du 3 juillet 1834 (*Instruct. Domaines* 1459), a déterminé les règles générales des instances de l'espèce. Il se réfère, en principe, aux règles du droit commun, notamment à celles relatives aux divers degrés de la juridiction, suivant l'importance de l'intérêt en cause (1). En outre, aux termes de l'article 49-1° du Code de Procédure Civile, les demandes qui intéressent l'Etat soit comme demandeur, soit comme défendeur, sont dispensées du préliminaire de conciliation.

Mais il y a des règles particulières qui ont été posées par l'arrêté du 3 juillet 1834.

Aucune action judiciaire sur une question de propriété domaniale ne doit, d'après ce texte, être intentée au nom

(1) Cass., 16 mars 1825, Dalloz, *Rép. alphab.*, V. *Forêts*, n° 1032.

de l'Etat sans qu'au préalable il ait été remis par le directeur des Domaines, entre les mains duquel se trouvent les titres de propriété, au préfet du département où sont situés les biens, un mémoire énonciatif de la demande avec pièces à l'appui. Ce mémoire n'est prescrit par aucune loi ; il ne constitue donc qu'une mesure d'ordre intérieur, et l'adversaire de l'Etat ne saurait dès lors se prévaloir d'un défaut de signification de cette pièce (1). Mais s'il est rédigé il doit être communiqué en copie aux intéressés, à qui un délai d'un mois est imparti pour fournir leur réponse.

Dans le cas, au contraire, où il s'agit d'une action intentée contre l'Etat, les parties doivent remettre au préfet ou faire notifier par huissier (2) un mémoire rédigé sur timbre (3), dont récépissé est donné par la préfecture après inscription du dépôt sur un registre spécial (4). Ce dépôt de mémoire est nécessaire en principe pour la validité de l'assignation, dans tous les cas (5), avant l'introduction de l'instance, ou tout au

(1) Loi 5 novembre 1790, titre 3, art. 15 ; Cass. 9 avril 1834, S. 34. 1. 247.

(2) Loi 5 novembre 1790, titre 3, art. 15 ; Cass., 9 avril 1834, S. 34. 1. 247.

(3) En cas d'infraction, une amende fiscale est seulement relevée contre le défendeur (Cass., 20 janvier 1845, D. 45. 1. 118).

(4) Cass., 24 décembre 1838, D. 39. 1. 193.

(5) Merlin, *Questions de Droit*, V° *Nation*, n° 2. — La question est cependant très controversée tant en doctrine qu'en jurisprudence, et de nombreuses décisions administratives et sentences judiciaires ont

moins avant que l'Etat ait constitué avoué (1) ou pris des conclusions (2). L'assignation ne peut être lancée qu'un mois après ce dépôt, à peine de nullité, sauf si l'Etat couvre ce vice par une défense au fond (3).

Le préfet statue sur le mémoire qui lui a été remis, soit par le directeur des Domaines, soit par les parties intéressées, sous forme d'avis qui est transmis au directeur des Domaines et par ce fonctionnaire à l'Administration supérieure. Cette dernière, si l'avis du préfet est favorable aux adversaires de l'Etat, statue sur l'opportunité de suivre l'instance. Si ce magistrat estime au contraire que les droits de l'Etat doivent être défendus, il peut prendre toutes mesures utiles sans attendre l'autorisation du ministre des Finances.

L'introduction des instances dans lesquelles la demande est formée dans l'intérêt de l'Etat a lieu par une assignation donnée à la requête du préfet, poursuites et diligences du directeur des Domaines, et contenant l'exposé sommaire des moyens invoqués.

Lorsqu'au contraire, c'est l'Etat qui est assigné, le

été rendues dans les deux sens. — Voir sur ce point : Maguéro, *Dictionn. des Domaines*, V° *Procédure*, n°s 14 et suivants.

(1) Cass., 20 août 1833, S. 33. 1. 788, et 20 janvier 1845, D. 45. 1. 118.

(2) Solution Régie, 4 avril 1876 (Loire-Inférieure). — Maguéro, *Dictionn. des Domaines*, V° *Procédure*, n°s 14 et suivants.

(3) Colmar, 7 décembre 1832, Dalloz, *Répert. alphab.*, V° *Domaine de l'État*, n° 354, note 2.

préfet doit envoyer sans retard au directeur des Domaines l'exploit qu'il a reçu.

Bien qu'en théorie l'Etat plaidant pour son domaine soit dispensé de constituer avoué (1), en pratique, ainsi que le recommande l'article 12 de l'arrêté ministériel du 3 juillet 1834, il se fait cependant représenter par un avoué et un avocat, toutes les fois que l'importance de l'affaire le comporte.

S'il n'y a pas eu constitution, l'instance se juge sur mémoires respectivement signifiés, conformément à la règle ordinaire des instances de l'Administration de l'Enregistrement (2).

Toutes les instances domaniales doivent être communiquées, à peine de nullité, au procureur de la République, en vertu de l'article 83 du Code de Procédure Civile. Mais ce magistrat ne doit pas cependant être considéré comme le représentant légal de l'Etat, malgré les termes d'un arrêt de la Cour de Cassation du 27 juillet 1828 (3).

(1) Loi 19 nivôse an IV ; Arrêté-Direct. exécut. 10 thermidor an IV ; Loi 14 ventôse an VIII, art. 27 ; Loi 27 ventôse an VIII, art. 89 ; Arrêté Consul., 7 messidor an IX, art. 14 ; Avis C. d'État, 12 mai-1er juin 1807.

(2) Loi 22 frimaire an VII, art. 63 et suivants ; Arrêté minist., 3 juillet 1834, art. 9 et suivants ; *Instruct. Dom.*, 1559.

(3) Dalloz, *Répert. alphab.*, V° *Domaine de l'État*, n° 374, note 2. — Voir en effet : Cass., 24 juillet 1833, S. 33. 1. 689 ; et 20 juillet 1842, S. 42. 1. 606. — *Contrà :* Pau, 25 juin 1827, S. 28. 2. 92.

Si le jugement rendu est favorable à l'Etat, il est immédiatement signifié, et, en cas d'appel des parties, le préfet doit y défendre sans attendre l'autorisation ministérielle.

S'il est contraire, la Direction Générale des Domaines a qualité pour décider s'il y a lieu d'en appeler ou de se pourvoir devant la juridiction compétente (1).

Dans les deux cas l'exécution du jugement se fait comme en matière ordinaire.

§ 2. — **Instances administratives**

Les règles des instances judiciaires sont applicables aux instances administratives.

C'est ainsi que le mémoire préalable est toujours nécessaire (2).

Les décisions du Conseil de Préfecture sont sujettes à appel devant la section du contentieux du Conseil d'Etat (3). Mais cette dernière assemblée peut même être saisie directement des demandes en interprétation des actes de concessions faits en vertu de l'article 41 de la loi du 16 septembre 1807 (4).

---

(1) Arrêté minist. finances, 17 juillet 1896 (*Instruct. Domaines*, 2911).
(2) C. d'État, 26 mars 1823, *Lebon*, t. III, p. 345.
(3) Décrets 11 juin 1806 et 23 février 1811 (*Instruct. Domaines*, 542).
(4) C. d'État, 10 décembre 1857 (*Bull. chronol.*, 1858-18).

Devant le Conseil d'État, le Domaine est également dispensé de constituer un avocat à ce conseil, conformément aux articles 16 et 17 du Décret du 22 juillet 1806, sauf si le ministre des Finances désire présenter des observations orales.

CONCLUSION

Dans l'exposé que nous venons de faire des règles relatives aux ventes amiables des immeubles de l'Etat, nous nous sommes efforcé de faire ressortir les nombreuses exceptions apportées au droit commun par la législation domaniale, en leur adressant les critiques qu'elles nous paraissaient mériter.

Nous avons vu notamment que les stipulations relatives à la garantie, à la lésion et à l'action en augmentation ou diminution de prix reposaient sur des textes sans objet aujourd'hui qu'ont disparu les causes des décisions de la période révolutionnaire, et qu'est tarie la source des biens auxquels s'appliquaient les anciennes ventes de l'Etat.

Mais il ne faudrait pas, à notre avis, exagérer la portée de ces critiques, car, pour rigoureuses qu'elles soient, les stipulations des contrats de ventes domaniales ne sont, en somme, que l'expression de l'accord de deux volontés.

L'Etat stipule en propriétaire. Il peut, à sa guise, ou refuser de se dessaisir de l'immeuble, ou exiger que la vente n'ait lieu qu'à des conditions déterminées.

Le particulier qui se porte acquéreur est mis à même, avant la réalisation du contrat, d'en examiner les clauses et d'apprécier leur gravité, et partant de se soustraire aux conséquences d'une convention établie sur les bases

qui lui sont proposées. C'est donc librement, en parfaite connaissance de cause, qu'il est censé apposer au bas de l'acte la signature qui le lie définitivement vis-à-vis de l'Etat. Il ne saurait par suite être fondé à protester contre les effets de son engagement, en tant que ces effets ne violent pas la loi.

L'Etat doit, d'autre part, tout en restant dans les limites du droit strict, laisser le moins de prise possible à la chicane, et réduire au minimum les cas d'action de ses acquéreurs. Quel que soit en effet le résultat des instances que ne manqueraient pas d'engager nombre des particuliers qui traitent avec lui, l'Etat ne pourrait qu'en sortir amoindri, et le succès de ses ventes futures en serait forcément compromis.

Nous estimons donc que l'Etat ne peut atténuer la rigueur des conditions qu'il impose sans porter atteinte par là-même aux prérogatives que l'intérêt général lui commande de conserver. Nous nous bornons à désirer que l'acquéreur soit admis, comme l'Etat lui-même, à se prévaloir, dans ses demandes en résiliation de la vente, du délai fixé uniformément par l'article 1304 du Code Civil, et que la pratique s'obstine à lui refuser.

En ce qui concerne le contentieux des ventes domaniales, la nécessité d'une rénovation de législation se fait au contraire sentir.

Les contrats de vente de l'Etat ne constituent pas en

effet des actes administratifs au sens propre du mot, sauf en la forme; et on pourrait dire, à cet égard, que le contentieux des ventes domaniales ne saurait être attribué à l'autorité judiciaire sans porter atteinte au principe de la séparation des pouvoirs. Mais bien qu'accomplis ou prescrits par l'Administration en vue d'un intérêt général, ils ne se rattachent nullement à l'exercice de la puissance publique. L'Etat agit comme personne privée, en simple citoyen. Quelle que soit la forme qu'il emploie pour constater ses conventions, il devrait rentrer dans les règles communes.

D'autre part, la visée politique de la loi du 28 pluviôse an VIII n'a plus de raison d'être au temps actuel. Les acquéreurs domaniaux n'ont pas, comme les anciens acquéreurs de domaines nationaux, les mêmes motifs de crainte sur la valeur de leurs achats, ni le même besoin d'être rassurés sur l'étendue de leurs droits.

Purgeant *ipso facto* les droits réels antérieurs, valables et incommutables à l'égard de l'acquéreur, même si les biens vendus n'appartenaient pas à l'Etat, même s'ils dépendaient du domaine public imprescriptible et inaliénable, les ventes nationales procédaient à ces titres de la puissance publique plus que du droit commun.

Il était donc naturel qu'une loi d'exception, issue du même principe, écartât l'ingérence des tribunaux judiciaires d'une opération qui ne pouvait être considérée que comme purement administrative.

Mais cette dérogation ne se justifie plus aujourd'hui : les circonstances tirées de nos bouleversements politiques n'existent plus ; la vente du bien d'autrui ou celle d'un immeuble dépendant du domaine public ne sont plus valables, et les droits réels constitués sur l'immeuble antérieurement à la vente s'ils ne sont pas opposables à l'acquéreur le sont néanmoins à l'égard de l'Etat, tenu d'en rapporter mainlevée.

La loi du 28 pluviôse an VIII n'est pas, d'ailleurs, un de ces textes soigneusement élaborés devant lesquels on doive s'incliner religieusement. Pourquoi les domaines *nationaux* dont elle parle ne seraient-ils pas les « domaines nationaux » dans le sens exclusif donné à cette expression par l'usage, et aussi par le législateur, notamment par la Charte de 1814 qui, déclarant « toutes les » propriétés inviolables sans aucune exception de celles » qu'on appelle *nationales* » (art. 9), n'entend certainement par là que les biens confisqués ?

La jurisprudence administrative a bien compris la valeur de ces objections, et a restreint elle-même son pouvoir dans une large mesure, en limitant sa compétence à l'interprétation du contrat de *vente* et des actes connexes, et en exceptant de l'application de la loi de Pluviôse les ventes d'immeubles domaniaux situés en Algérie.

Il y a donc lieu d'espérer que dans un avenir prochain le contentieux des ventes domaniales rentrera intégrale-

ment dans la compétence des tribunaux judiciaires, et qu'en même temps disparaîtra la clause réduisant à deux mois le délai accordé à l'acquéreur pour demander l'annulation du contrat.

Le nombre des procès ne s'en accroîtra pas, et l'équilibre s'établira ainsi entre les droits réciproques des parties. La justice comme la légalité réclament ces réformes : la Nation ne peut que gagner à les voir aboutir.

Vu :
Le Président de la Thèse,
E. ROUARD DE CARD.

Vu :
Le Doyen de la Faculté de Droit,
A. DELOUME.

Vu et permis d'imprimer :
Toulouse, le 29 Janvier 1901.
Le Recteur,
Président du Conseil de l'Université,
PERROUD.

TABLE DES MATIÈRES

BIBLIOGRAPHIE. 7

INTRODUCTION. 13

CHAPITRE I

Conditions de forme requises pour cette Vente.

SECTION 1. — Formalités préalables 24
— § 1. — Remise de l'immeuble au Domaine. . . 25
— § 2. — Estimation de l'immeuble. 27
— § 3. — Autorisation de vendre 29
SECTION 2. — Autorités chargées de procéder à la vente. 36
— § 1. — Pouvoir des Préfets 36
— § 2. — Concours de l'Administration des Domaines. 39
— § 3. — Concours du Service précédemment affectataire 40
SECTION 3. — Rédaction de l'acte 42

CHAPITRE II

Conditions de fond requises pour cette Vente.

SECTION 1. — Consentement des parties. 46
— § 1. — Erreur sur la personne de l'acquéreur. 47
— § 2. — Erreur sur l'objet 49

Section 2. — Objet 51
Section 3. — Prix 56

CHAPITRE III

Clauses spéciales et modalités diverses de cette Vente

Section 1. — Clauses spéciales ajoutées à l'acte de cette vente 61
Section 2. — Modalités diverses de cette vente. . . . 64

CHAPITRE IV

Effets produits par cette Vente.

Section 1. — Obligations de l'État vendeur. 73
— § 1. — Obligation de délivrer. 74
— § 2. — Obligation de garantir 79
Section 2. — Obligations de l'acquéreur 85
— § 1. — Obligation de payer le prix 86
— § 2. — Autres obligations de l'acquéreur. . . . 100

CHAPITRE V

Nullité et Résolution de cette Vente.

Section 1. — Nullité ou rescision 105
— § 1. — Causes et conditions d'exercice de l'action en nullité 105
— § 2. — Effets de l'annulation 113
Section 2. — Résolution 116
— § 1. — Exercice de la faculté de rachat 116
— § 2. — Défaut de paiement du prix. 116
— § 3. — Inexécution des charges imposées . . . 126

CHAPITRE VI

Contestations relatives à cette Vente.

SECTION 1. — Compétence 129
— § 1. — Compétence relativement à l'objet du litige. 131
— § 2. — Compétence relativement aux modes de preuve et aux moyens d'instruction. 134
SECTION 2. — Procédure 136
— § 1. — Procédure des instances judiciaires . . 141
— § 2. — Instances administratives. 145

CONCLUSION 147

Nantes, imp. GUIST'HAU, DUGAS S,, 5, quai Cassard.